



LAND

OBERÖSTERREICH

aufgeräumt

Die Zeitschrift für Raumordnung in Oberösterreich

Siedlungsentwicklung nach Innen Projekte zur flächensparenden Baulandentwicklung



NR. 8

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	Seite 1	Ried im Innkreis	Seite 18
Siedlungsentwicklung nach Innen		Temporäres Quartiersentwicklungsprojekt	
Eidenberg		Sierning	Seite 20
Weitblick ganz nah - Flächensparendes Bauen und Wohnen in Eidenberg	Seite 2	Ortskern-Immobilien-Offensive mit Aufbau eines operativen Leerflächenmanagement	
Freistadt		Steyr	Seite 22
Generationenwohnen am Bauhofareal	Seite 4	Masterplan für den Stadtteil Ennsdorf	
Nussbach		Vöcklamarkt	Seite 24
Flächensparen durch Nachverdichtung und Umnutzung in zentrumsnahen Bereichen	Seite 6	Innovationsachse Vöcklamarkt	
Offering		Wartberg ob der Aist	Seite 26
Revitalisierung des Ortskerns durch nachhaltige Umnutzung und Verdichtung	Seite 8	Innen-Entwicklungskonzept	
Ottensheim		Weitersfelden	Seite 28
Denkmalgeschützter Pfarrhof als Impuls	Seite 10	Flächensparende Bauentwicklung im Ortskern	
Pfarrkirchen bei Bad Hall		Wels	Seite 30
Ortskernentwicklung	Seite 12	Leitlinie der Stadt Wels für qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen	
Pregarten		Weyer	Seite 32
Städtebaulicher Masterplan Pregartenfeld	Seite 14	Kleinreifling 2030	
Rainbach im Mühlkreis			
Flächensparen durch Aufwertung des Ortszentrums und Nachverdichtung in zentrumsnahen Bereichen	Seite 16		



SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Der sparsame Umgang mit der Ressource Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrszwecke sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Landesentwicklung. Eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung dieses Ziels kommt den Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumordnung zu.

Das Land Oberösterreich hat daher im Jahr 2009 bereits zum zweiten Mal eine gezielte Förderaktion für Projekte zur flächensparenden Baulandentwicklung gestartet. Damit wurde der finanzielle Rahmen für Gemeinden geschaffen, um ein auf ihre Bedürfnisse abgestimmtes Projekt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erstellen.

Bei dieser Förderaktion wurden 16 Projekte von oberösterreichischen Städten und Gemeinden finanziell unterstützt. Es zeigte sich dabei, dass die gezielte Entwicklung und Wiederbelebung der Orts- und Stadtkerne eine zentrale

Zukunftsaufgabe für viele Gemeinden und Städte darstellt. Durch die Projekte wurden fundierte Planungsgrundlagen geschaffen, die Einbindung der Bevölkerung unterstützt eine nachhaltige, kommunal - maßgeschneiderte Umsetzungsstrategie im Sinne einer Ressourcen und damit wird auch eine bodenschonende Raumentwicklung ermöglicht.

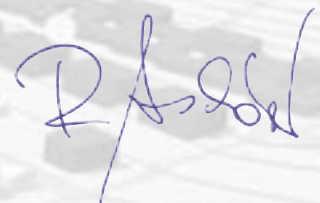
Diese Ausgabe der Zeitschrift "aufgeräumt" enthält die Kurzfassungen und Kontaktpersonen zu allen geförderten Projekten. Die darin enthaltenen Informationen belegen eindrucksvoll, dass es eine Vielzahl an planerischen Möglichkeiten gibt, um bei der Entwicklung von Gemeinden/Städten - Flächen und auch Kosten zu sparen. Insbesondere wird auch sichtbar, mit welchem hohem Engagement und hoher Umsetzungskraft in unseren Gemeinden die raumplanerische Arbeit im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern geleistet wird.



Dr. Josef Pühringer
Landeshauptmann



KommR Viktor Sigl
Wirtschaftslandesrat



Rudi Anschober
Umweltlandesrat

EIDENBERG

Weitblick ganz nah – Flächensparendes Bauen und Wohnen in Eidenberg

Dichtere Wohnbebauung im Ortskern zu schaffen, das war das Ziel der Gemeinde Eidenberg. Unter Beteiligung der Bürger/-innen wurde ein Konzept erarbeitet, das verdichteten Wohnbau im Zentrum vorsieht und der Zersiedelung entgegenwirkt.

ANSPRECHPARTNER:

Bgm. Adi Hinterhölzl, Gemeinde Eidenberg,
4201 Eidenberg, Stiftsstraße 2
e-mail: gemeinde@eidenberg.ooe.gv.at

PLANUNG:

TWO IN A BOX, Mag. Arch. Christian Stummer
4100 Ottensheim, Hostauerstraße 33a
e-mail: architekten@twinabox.at

Ausgangssituation

Eidenberg liegt im nördlichen Randbereich der Stadtregion Linz und ist aufgrund seiner Höhen- und Aussichts-lage eine beliebte Wohngemeinde.

Speziell der Ortskern von Eidenberg (siehe Abbildung 1) hat einige interessante kulturelle und soziale Fixpunkte, aber auch große Baulücken, die den Eindruck einer geschlossenen Ortschaft vermissen lassen. Ein zentraler Punkt ist der sogenannte „Moarhof“, der im Besitz des Stiftes Wilhering ist. Aufgrund dieser Grundbesitzverhältnisse ist für eine Entwicklung des Zentrums die gute Zusammenarbeit mit dieser kirchlichen Einrichtung unerlässlich.

Ziele

Im Zuge einer breiten Beteiligung der Bevölkerung wurde ein Konzept zur Verbesserung der räumlichen Siedlungsstruktur in Eidenberg entworfen (Masterplan), in dem es neben der Optimierung der Wohnsituation auch um die Verbesserung der Infrastruktur geht. Es soll vor allem durch verdichteten Wohnbau im Hauptort „Eidenberg“ ein neues Zentrum geschaffen werden um so eine aktive Planungsmaßnahme gegen die Zersiedelung zu setzen.

Grundsätzlich sind die Projektergebnisse als wesentliche Entscheidungsgrundlage für den Bauausschuss und den Gemeinderat für die zukünftige Flächenwidmung konzipiert.



Abb.1: Blick auf den Ortskern von Eidenberg (Gemeinde Eidenberg, 2011)

Bürger/innenbeteiligung- 24h kreativ

Der Masterplan entstand unter intensiver Einbindung der BürgerInnen. Als Start des Planungsprozesses wurde eine 24-stündige Auftaktveranstaltung initiiert. Prozessbegleiter/innen und Architekten/innen standen gemeinsam mit den Gemeindeverantwortlichen der Bevölkerung zur Verfügung. Der Bevölkerung war es in diesen 24 Stunden möglich, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen. Aus dieser ersten Impulsveranstaltung gingen vier Themenfelder hervor, die für die Gemeinde Eidenberg besonders wichtig sind:

- Anbindung der zerstreuten Siedlungen an den Hauptort
- Wohn- und Siedlungsbereich im Zentrum
- Sport – Spiel – Freizeit
- Baukultur und Ortsbildgestaltung

Zu jedem dieser Themen bildete sich eine Gruppe von interessierten Personen, die sich intensiv mit dem jeweiligen Thema befasste. Nach drei Monaten präsentierten diese Gruppen ihre Ergebnisse wieder der breiteren Bevölkerung. Die in der Bürger/innenbeteiligung entwickelten projektrelevanten Handlungsfelder sollen im Rahmen des laufenden Agenda - 21 - Prozesses verwirklicht werden. Alle planungsrelevanten Handlungsfelder wurden zu einem Masterplan verdichtet.

Masterplan Eidenberg: "Weitblick ganz nah"

Der "Moarhof" (Abb. 2 - Ziffer 1) als dominantes Gebäude in Eidenberg bildet mit dem Ortsplatz (Abb. 2 - Ziffer 2) und dem Dienstleistungszentrum (Abb. 2 - Ziffer 3) das derzeitige und auch zukünftige Zentrum von Eidenberg. Um diesen Teil wird die bauliche Entwicklung mit flächenschonenden Bauweisen stattfinden.



Abb. 2: Masterplan Eidenberg (Architekturbüro TWO IN A BOX 2010) Ziffer 1 "Der Moarhof", Ziffer 2 Ortsplatz, Ziffer 3 Dienstleistungszentrum)

Folgende Inhalte des Masterplans sollen die zukünftige Entwicklung von Eidenberg bestimmen:

- Gestaltung des Kultur- und Sozialzentrums „Moarhof“, in harmonischer Verbindung zur Kirche
- durch künftige Straßenführung (mit Sicherheitszone für Fußgänger) umliegende Ortsteile anbinden
- bauliche Ortskernverdichtung durch geeignete Baukörper in Zusammenarbeit mit Wohnbauträgern. Für die Gemeinde Eidenberg sind im städtebaulichen Entwurf etwa 100 neue Wohneinheiten vorgesehen.
- generationenübergreifende Wohnformen gestalten
- Flächen für eine sanfte gewerbliche Nutzung bzw. Nahversorgung bereitstellen
- Zukunftsorientierte Standorte für kommunale Einrichtungen sichern
- Schaffung einer naturnahen Spiel- und Erholungsfläche mit einem Lehrgarten für biologischen und naturnahen Obst- und Gartenbau
- Eidenberg als Natursportgemeinde für interessierte Hobby- und Profigruppen positionieren.

Im Masterplan werden neben der Neuplanung des Baulands auch verkehrs- und landschaftsplanerische Aspekte angesprochen. Die Erschließung des neuen Baulands oder die Organisation des ruhenden oder des Fußgängerverkehrs

sind ebenso planerisch bearbeitet wie die verkehrssichere Anbindung der umliegenden Ortsteile.

Weitere Schritte

Für die entstandenen Arbeitsgruppen bietet der Agenda - 21 - Prozess der Gemeinde Eidenberg eine geeignete Plattform für die weiteren Umsetzungsschritte. In diesem Prozess werden in einer Projektarbeit die Detailpläne zu den einzelnen Themen erstellt, wenn notwendig Betreiber/innen gesucht und ein Finanzierungsplan erstellt. Somit erhält der Planungsprozess "Weitblick ganz nah" auch nach Fertigstellung des Masterplans eine nachhaltige Wirkung.

Kommentar der Gemeinde

Eidenberg ist eine Zuzugsgemeinde. Der Ort soll in Zukunft von innen heraus wachsen. Eine dichte Verbauung im Zentrum wird angestrebt. Es muss jedoch gut durchdacht werden, wohin bei schweren Niederschlägen die Wassermassen abfließen können. Außerdem war es für uns sehr wichtig, rechtzeitig notwendige Aufschlüsse, wie Zufahrtsstraßen und Gehwege, einzuplanen. Wir hatten noch den Gestaltungsspielraum, welcher in vielen anderen Orten längst nicht mehr möglich ist. Diese Möglichkeit haben wir in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung wahrgenommen.

FREISTADT

Generationenwohnen am Bauhofareal

Ausgangssituation des Projekts ist die mittelfristig angedachte Verlegung des in den 1960er Jahre errichteten Städtischen Bauhofs. Der dzt. Bauhof ist mit ca. 8.600 m² sehr großzügig dimensioniert und liegt zudem in einem „hochwertigen“ Wohnumfeld. In Anbetracht der demografischen Entwicklung soll das Areal für eine familien- und altengerechte Wohnanlage genutzt werden (generationenübergreifende Nachbarschaften).

ANSPRECHPARTNER/IN:

Herbert Hengl, Stadtgemeinde Freistadt
4240 Freistadt, Hauptplatz 1
e-mail: post@freistadt.at; herbert.hengl@freistadt.ooe.gv.at

PLANUNG:

DI Max Mandl, Architekt DI Ernst Hartl
raum2 - Netzwerk für Städtebau und Kommunikation
4040 Linz, Hauptstraße 10
web: www.raum2.at, e-mail: mm@raum2.at

Ausgangssituation

Durch die mittelfristig geplante Verlegung des städtischen Bauhofs wird zusammen mit einer angrenzenden Fläche - ein Areal von ca. 12.000 m² frei, welches sich vollständig im Besitz der Stadtgemeinde befindet (Abb. 1)

Das Areal des dzt. Städtischen Bauhofs wäre aufgrund seiner Lage ideal für die Entwicklung einer Wohnanlage geeignet. Die Thematik generationenübergreifender Nachbarschaften wird zunehmend bedeutender.

Die Abwanderung junger Gemeindegänger/innen und die Überalterung sind Trends, die die knappen öffentlichen Haushalte in Zukunft noch stärker belasten werden. Vor diesem Hintergrund sind die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie die Vermeidung höherer Kosten für Ältere (z.B. für Betreuung) durch den Aufbau von Netzwerken wesentliche Ziele, die mit generationenübergreifenden Nachbarschaften erreicht werden sollen.

Die primäre Zielsetzung des Projekts „Generationenwohnen am Bauhofareal“ ist daher die Errichtung einer familien- und altengerechten Wohnanlage am Areal des dzt. Städtischen Bauhofes.

Ziele

Für die künftige Nutzung des Areals wurden verschiedene Ziele festgelegt:

- Entwicklung einer familien- und altengerechten Wohnanlage



Abb. 1: Lage des dzt. Bauhofareals im Stadtgebiet (DORIS, BEV 2011)

- Schaffung einer verdichteten, flächensparenden und energieeffizienten Siedlungsstruktur
- Planung einer Verkehrsverbindung zum bestehenden Kreisverkehr

Generationenwohnen:

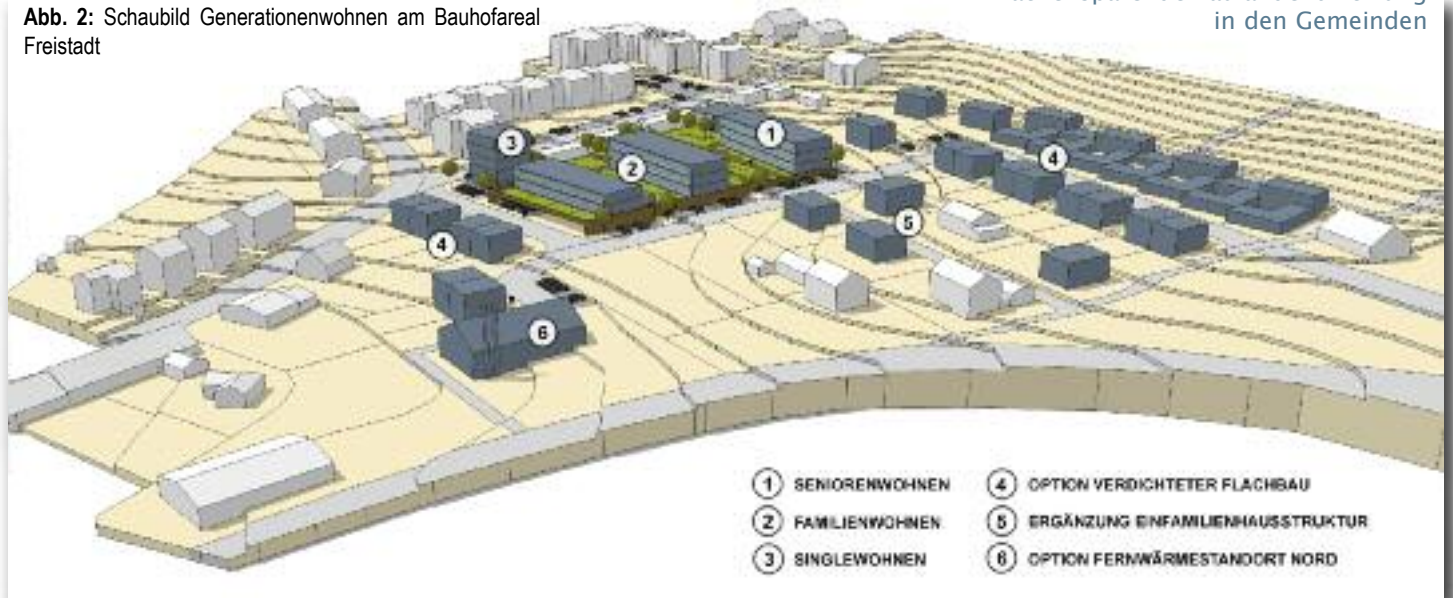
Im Projekt „Generationenwohnen“ ist vorgesehen alternative Wohnformen anzubieten (Abb. 2): Es gibt Wohnungen für Senioren (1), Familien (2) und Singles (3). Durch Mietergärten und halb-öffentliche Räume soll die Kommunikation zwischen den Bewohner/innen der Generationenwohnen-Siedlung angeregt werden. Diese Bereiche sind für ein gemeinschaftliches Miteinander konzipiert. Auch Räume für Seniorentreffs oder Bastelrunden für Kinder sind vorgesehen. Insgesamt sollen auf 8.750 m² ca. 8 – 12 Singlewohnungen, 20 Familienwohnungen und 18 Seniorenwohnungen entstehen. Jede dieser Strukturen hat entsprechend der Nutzeransprüche eigene Qualitäten.

Energieversorgung

Geplant ist weiters eine Energieversorgung mit **Biomassefernwärme** südöstlich der Generationenwohnen-Siedlung (Abb. 2). Dieser Gedanke entspricht der Freistädter Stadtplanung, die eine strategische Ausweitung der Fernwärme Standorte vorsieht. Zudem könnte dieser, als Option angedachte Standort „Nord“ - neben der Generationenwohnen-Siedlung - auch die gesamte Altstadt und andere umliegende Nachfrager versorgen.

Eine weitere Besonderheit des Projekts „Generationenwohnen“ ist die bereits im Entwurfsstadium durchgeführte Berechnung und Bewertung der Energieeffizienz der Siedlung. Die Universität für Bodenkultur, Wien, hat im Projekt „PlanVision“ (Wissenschaftliche Analyse der städtebaulichen Planung mit Fokus auf Energieeffizienz) Kriterien für eine energieoptimierte Raumplanung erarbeitet.

Abb. 2: Schaubild Generationenwohnen am Bauhofareal
Freistadt



Gemeinden und private Personen können dabei die Energieeffizienz einer Siedlung oder des eigenen Hauses berechnen lassen.

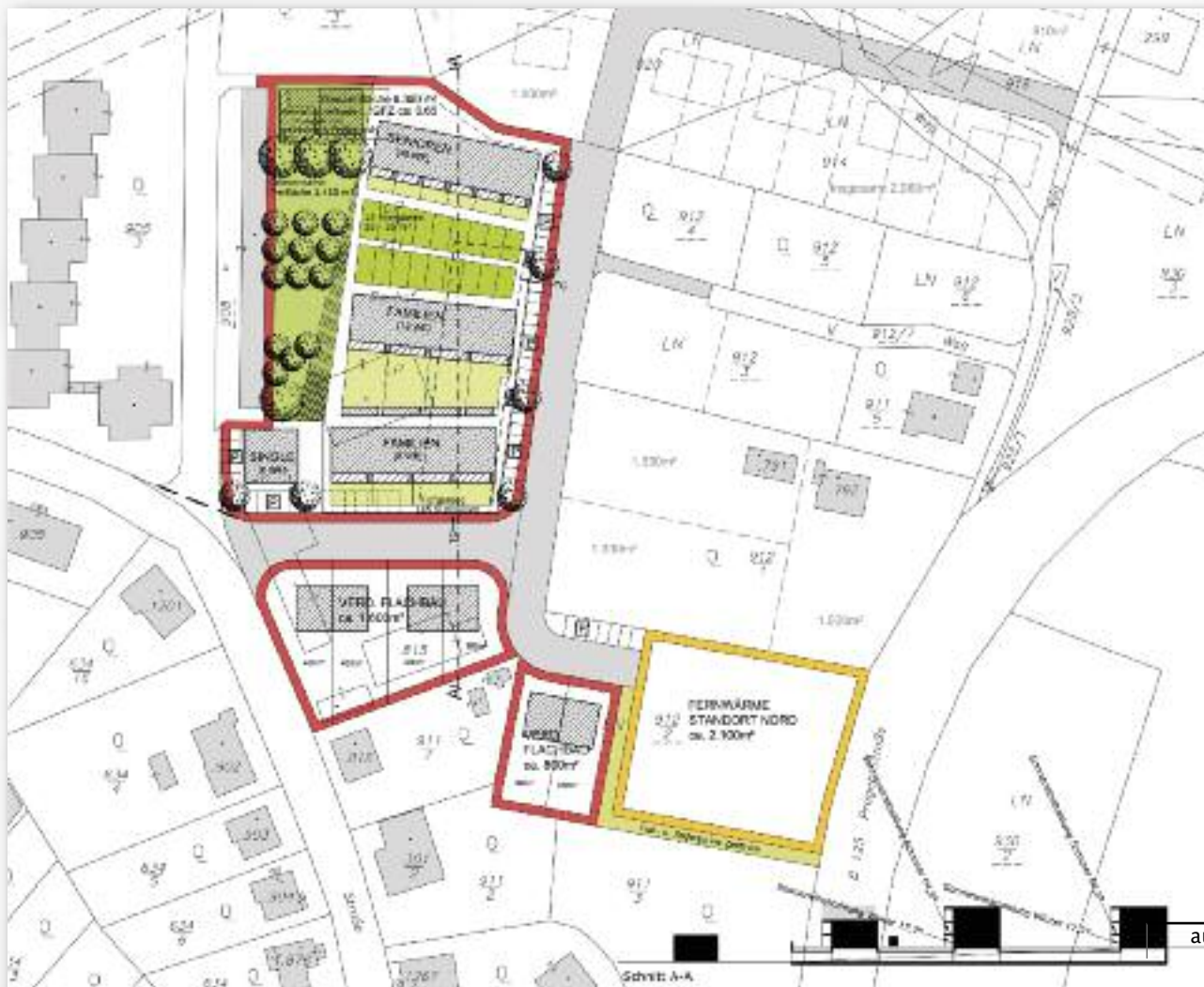
Zusammenfassend wurde für die geplante Siedlung am dzt. Bauhofareal in Freistadt festgestellt, dass sie „**alle Aspekte für eine energieoptimierte Raumplanung**“ erfüllt. Die Qualitäten des Projekts liegen dabei in der zentrumsnahen Lage, die eine gute fußläufige Erreichbarkeit bedingt, gleichzeitig aber auch an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die kurzen Wege sind in Bezug auf zukünftige Nutzer/innen sehr wichtig – ältere und jüngere Menschen sind oft nicht mobil, kurze Wege kommen ihnen zugute.

Kommentar der Gemeinde

Durch das im Rahmen des Förderungsprogramms entwickelten Projektes wurden die Chancen einer möglichen „inneren“, generationenübergreifenden Stadterweiterung aufgezeigt.

Die angedachte Verlegung des Städtischen Bauhofes kann nun konkret weiterverfolgt werden.

Abb. 3: Städtebauliches Konzept Generationenwohnen am Bauhofareal
Freistadt



NUSSBACH

Flächensparen durch Nachverdichtung und Umnutzung in zentrumsnahen Bereichen

In Nußbach war der geplante Abriss der Volksschule und die bereits vollzogene Abtragung des Gasthauses Anstoß für eine nachhaltige, gesamtheitliche Ortskernentwicklung. Man nahm die Möglichkeit wahr, einen Entwurf für das gesamte Ortszentrum zu entwickeln.

ANSPRECHPARTNER:

Bgm. Leo Sudasch, Gemeinde Nußbach
4542 Nußbach, Kirchenplatz 2
e-mail: gemeinde@nussbach.ooe.gv.at

PLANUNG:

DI Max Mandl, Arch. DI Ernst Hartl
raum2 - Netzwerk für Städtebau und Kommunikation
4040 Linz, Hauptstraße 10
web: www.raum2.at, e-mail: mm@raum2.at

Ausgangssituation

Die Bebauung des Nußbacher Ortskerns ist sehr locker und weitläufig wie in Abbildung 1 ersichtlich ist. Um künftig der Einfamilienhaus - Entwicklung entgegenzuwirken, wurde ein Konzept zur „Nachverdichtung und Umnutzung der zentrumsnahen Bereiche“ erstellt.

Für die Ausgangslage sind mehrere Punkte wichtig:

- Der geplante Abriss der Volksschule, deren neuer Standort noch nicht geklärt ist. Die Volksschule verfügt über zu große Kapazitäten, vormals war sie achtklassig, heute gibt es noch 5 Schulklassen.
- Das bereits abgerissene Gasthaus, das in der ursprünglichen Form nicht mehr aufgebaut wird. Durch den Abriss entstand eine Baulücke im Zentrum, deren Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit völlig offen ist.
- Das Fehlen eines Veranstaltungssaales der Gemeinde Nußbach.
- Der Umgang mit Starkregenereignissen, die im Ortskern immer wieder Überflutungen verursachen.

Ziel

Im Kern der Bearbeitung stand die Auseinandersetzung mit den zukünftigen Entwicklungen des Ortskerns in Nußbach. Dazu wurde neben einem **ganzheitlichen Konzept der Ortskernentwicklung** auch für den Neubau der Schule die **Grundlagen für einen möglichen Architekturwettbewerb** erforscht. Aufgrund der Überflutungsproblematik im Ortszentrum wurde eine **gewässertechnische Studie** erstellt.

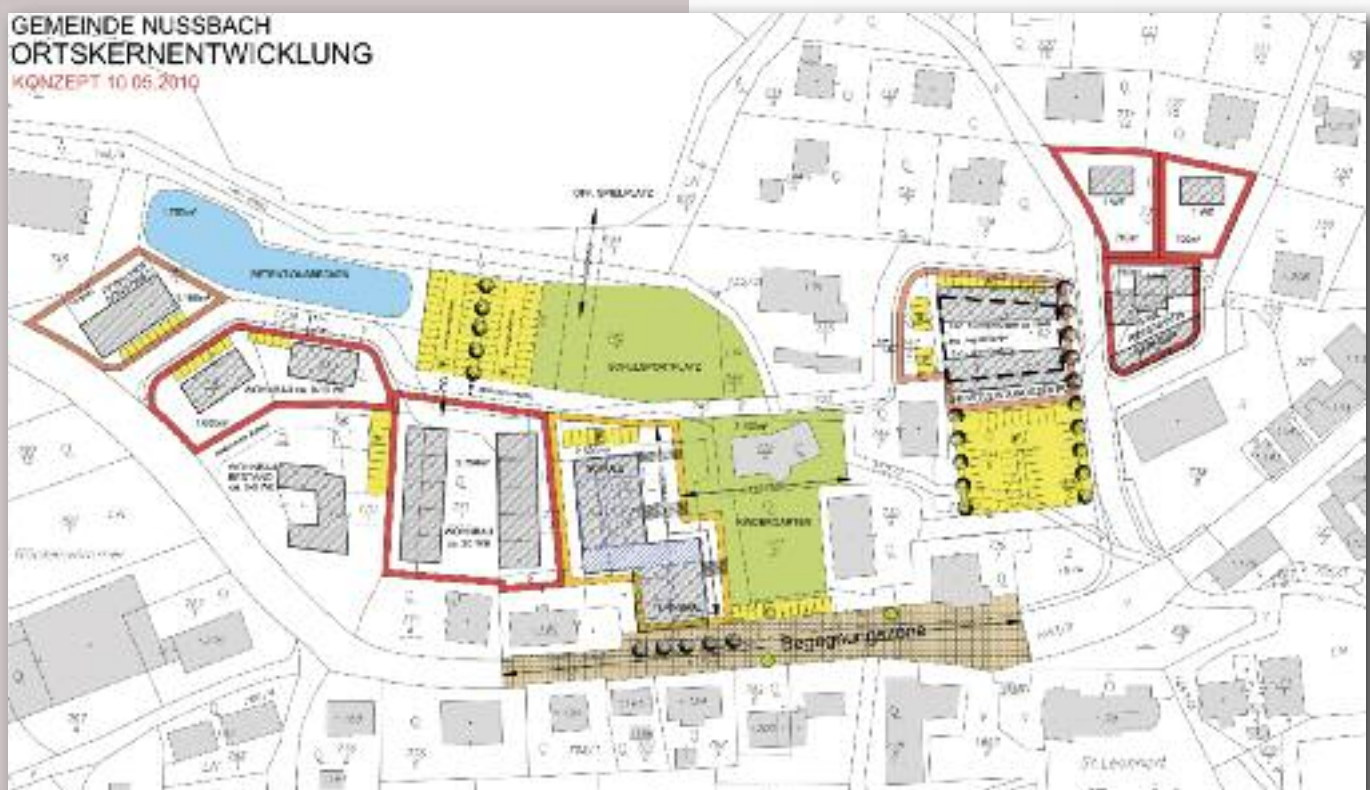




Abb. 3: Schaubild – städtebauliches Gesamtkonzept für das Ortszentrum von Nußbach (raum2 – Netzwerk für Städtebau und Kommunikation, 2010)

Planung

Insgesamt gibt es im Planungsgebiet Nußbach rund 21.000 - m² verfügbare Fläche. Für eine Nachverdichtung im Bereich Wohnen ist auf etwa 8.000 m² (in der Abb. 2 die rot beziehungsweise orange umrandeten Grundstücke) die Neuerrichtung von insgesamt 46 Wohneinheiten vorgesehen: im Geschoßwohnbau, Einfamilienhaus oder verdichteten Flachbau.

Um das Überflutungsproblem der Gemeinde Nußbach zu lösen, wurde eine Machbarkeitsanalyse zur gesicherten Ableitung der Oberflächengewässer erstellt: Die erforderlichen Retentionsbecken (Abb. 3) liegen im Nordwesten des Gebiets.

Auf der momentanen Brache des ehemaligen Gasthauses ist die Errichtung eines modernen Dienstleistungszentrums (Abb.3) vorgesehen, in dem auch der Nahversorger und Wohnungen Platz finden könnten. Eine weitere öffentliche Einrichtung ist neben der Schule auch jenes Gebäude im Westen des Ortskerns, in dem die Feuerwehr oder der Bauhof (Abb. 3) oder Sonstiges Platz finden sollen.

Durch den Neubau der Schule (Abb. 3) ergibt sich gleichzeitig die Möglichkeit, einen Veranstaltungssaal der Gemeinde in das Schulgebäude zu integrieren. Als weiteren Planungsschritt soll für den Schulneubau ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden, die Grundlagen wurden dafür in diesem Projekt gelegt.

Vor der Schule wird eine „Begegnungszone“ vorgeschlagen, eine Aufpflasterung der Straße, die eine Verlangsamung des Verkehrs erzwingt. Diese Maßnahme wäre nicht nur für die Volksschule, sondern auch für den nebenstehenden Kindergarten aus Gründen der Sicherheit wichtig. Entsprechende Umsetzungsgespräche mit der Landesstraßenverwaltung werden zu führen sein.

Kommentar der Gemeinde:

Durch dieses Planungsprojekt konnte der Standort für die neu zu errichtende Volksschule mit Hort und Mehrzwecksaal präzisiert werden.

Bei der Errichtung künftiger Bauvorhaben im Kerngebiet werden sich die Verantwortlichen der Gemeinde Nußbach an den vorgeschlagenen Nutzungen orientieren.

OFTERING

Revitalisierung des Ortskerns durch nachhaltige Umnutzung und Verdichtung

Die Nähe zu großen Einkaufszentren ist für die Gemeinde Oftring ein Problem: Der Abfluss der Kaufkraft und die damit verbundenen räumlichen Konsequenzen sind kennzeichnend. Mit dem Projekt will man den Ortskern wieder beleben und attraktiv machen.

ANSPRECHPARTNER:

Bgmⁿ Ulrike Tauber, Gemeindeamt Oftring
4064 Oftring, Oftringer Straße 1
e-mail: gemeinde@oftring.ooe.gv.at

PLANUNG:

Arch. DIⁿ Birgit Kormüller, Arch. DI Gerald Zehetner
architekturbüro bogenfeld
4040 Linz, Blütenstraße 4
e-mail: office@bogenfeld.at

Ausgangssituation

Die Gemeinde Oftring (1.961 Einwohner) liegt im südwestlichen Teil der Stadtregion Linz. In der Vergangenheit hat sich der Gemeindehauptort entlang der Straße und nicht konzentrisch entwickelt.

Es gibt daher heute kein erkennbares Ortszentrum. Die noch bestehenden zentrumsrelevanten Einrichtungen (Nahversorger, Bäckerei, Bankfiliale, Fleischhauer, Kirchenwirt) sind großteils in ihrem Bestand gefährdet. Einerseits ist die Betriebsnachfolge nicht gesichert, andererseits macht sich die Abwanderung der Kaufkraft in höherrangige Versorgungsstandorte der Nachbargemeinden bemerkbar.

Um die räumliche Situation im Ortszentrum abzubilden, wurde die Nutzungsstruktur und die künftigen Nutzungsabsichten mittels Fragebogen, der an alle EigentümerInnen einer Liegenschaft oder eines Gebäudes ging, erhoben.



Abb. 1: Ortskern Oftring (Foto: Gemeinde Oftring)

Ziele

- Attraktivierung des Zentrums durch Schaffung einer neuen Ortsmitte
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Umnutzung, Erweiterung und Verdichtung im Siedlungsbestand
- Schaffung eines lebendigen Zentrums durch Nutzungsmischung

Planung

Für die eigentliche Planungsarbeit wurde eine Kerngruppe, bestehend aus Vertreter/innen der Gemeinde (v.a. Raumplanungsausschuss), Vertreter/innen des vorangegangenen Agenda - 21 - Prozesses und dem Planungsbüro gebildet.

An vier Abenden wurden die Leitthemen für die Zentrumsentwicklung von Oftring geschärft. Parallel dazu wurden gemeinsam mit den Haus- und Grundbesitzer/innen der leer stehenden Liegenschaften und Gebäude realistische Nutzungsoptionen entwickelt. Durch die Überlagerung dieser beiden Prozesse konnte ein von allen Beteiligten getragenes künftiges Nutzungsszenario für den Ortskern von Oftring entwickelt werden (Abb. 3).

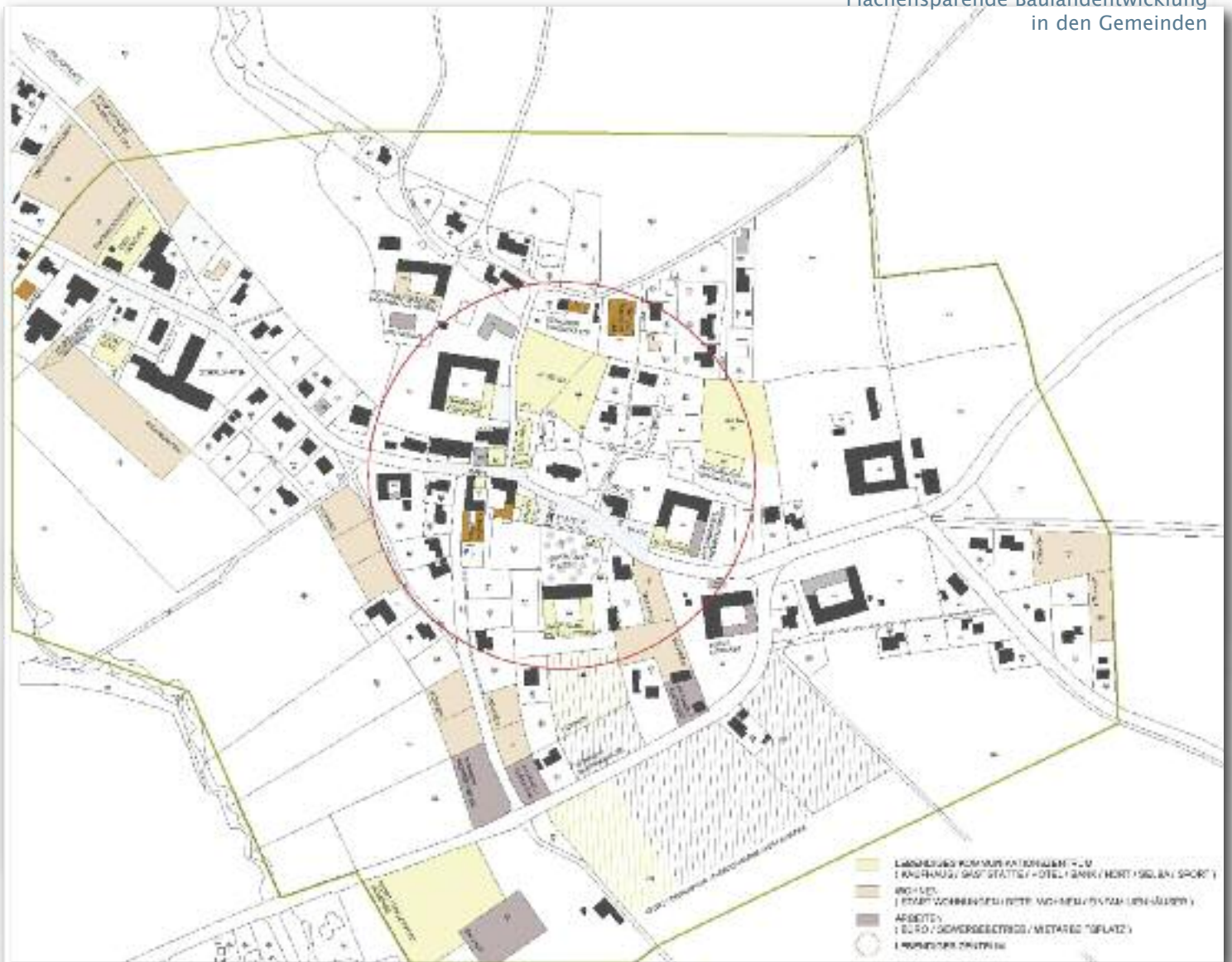


Abb. 3: Künftiges Nutzungsszenario für die Entwicklung des Ortszentrums von Oftring

Lebendiges Ortszentrum Oftring

Neben dem schrittweisen Füllen der "privaten" Leerstände mit unterschiedlichen Nutzungen und der Gestaltung einer „neuen Ortsmitte“ durch architektonische Maßnahmen stellt auch die Sicherung und Attraktivierung der Nahversorgung (Cafe, Gasthaus) eine vorrangige Umsetzungsmaßnahme dar.

Die Entwicklung eines Architekturberatungsschecks soll insbesondere den Haus- und Grundbesitzer/innen der Gemeinde kostenlos (von der Gemeinde) zur Verfügung gestellt werden, um erste konkrete Planungsoptionen zum Thema Um- und Nachnutzung des eigenen Gebäudes zu liefern.

Kommentar der Gemeinde

Die „flächensparende Baulandentwicklung“ in Oftring wurde gemeinsam mit den bestehenden Agenda - 21 - Projektgruppen durchgeführt. Anhand einer Bestandsanalyse wurden Leerstände von Gebäuden und Grundflächen erhoben, die sich für die Weiterentwicklung der Gemeinde teilweise in nächster und ferner Zukunft anbieten würden.

Aufgrund dieser Analyse und der Befragung Besitzern haben sich schon einige Projekte herauskristallisiert. Es wurde bereits für seniorengerechtes Wohnen ein geeignetes Grundstück gefunden und die Planung von einem Wohnbauträger übernommen.

Weiters wäre es auch möglich, einen SelbA-Trainingsplatz für Senior/innen im Ortszentrum zu berücksichtigen. Dieser Trainingsplatz soll als Ausflugsziel für SelbA-Gruppen aus ganz Oberösterreich für Übungen und Trainingsangeboten für Geist und Körper zur Förderung der Selbständigkeit genutzt werden. Ein Konzept, das den Trainingsplatz sinnvoll in die bestehende Infrastruktur einbindet (Nutzung bestehender Wanderwege, örtliche Gastronomie, Nahversorger etc.), soll entstehen. Diese Projekte sind sicherlich ein wesentlicher Meilenstein zur Revitalisierung des Ortskerns und zur Stärkung der Nahversorgung.

OTTENSHEIM

Ortskernentwicklung

Der Umgang mit alter Bausubstanz steht bei der Ortskernentwicklung in Ottensheim an erster Stelle: Was ist im Altbau möglich und wie kann man bestehende Gebäude nutzen? Im Zuge einer breit angelegten Bürgerbeteiligung wurden Ideen erarbeitet und vorgestellt.

ANSPRECHPARTNER:

Philipp Tschavoll, Ing.-Maître, Marktgemeinde Ottensheim
4100 Ottensheim, Marktplatz 7
e-mail: gemeinde@ottensheim.ooe.gv.at

PLANUNG:

kon-text Oberösterreich, Raumbezogenes Management und
Sozialwissenschaftliche Beratung, DI Ulrike Schwantner
4100 Ottensheim, Bahnhofstraße 8
e-mail: ulrike.schwantner@kon-text.at
web: www.kon-text.at

Ausgangssituation

Die Belebung des Ortskerns der Marktgemeinde Ottensheim fand ihren Auslöser bereits in der Neugestaltung des Marktplatzes vor etwa zehn Jahren sowie im Um- und Zubau des Marktgemeindeamts. Der Ottensheimer Ortskern besteht, wie auch das Gemeindeamt, aus einer alten und historischen Bausubstanz, die teilweise leer steht. Der Leerstand spiegelt aktuelle Tendenzen in der Raumenwicklung wider: die Verlagerung der Wirtschaft an andere Standorte, sowie der Zuwachs an Einfamilienhäusern am Ortsrand. Um den erhaltenswerten Ortskern auch weiterhin als lebendiges Zentrum zu erhalten, wird in Ottensheim aktiv an die „Ortskernentwicklung“ herangegangen.

Ziele

Drei Schwerpunkte waren für das Projekt wichtig:

- Die Stärken und Schwächen des Zentrums aufspüren und darstellen
- Das Thema „Ortszentrum“ öffentlich zur Diskussion stellen und dadurch zum Nachdenken und Reflektieren anregen und Projekte anstoßen
- Im Dialog mit Beteiligten eine zeitgemäße Nutzung der Leerstände finden und sie zukünftig zu vermeiden (2008 standen etwa 4100 m² Wohn- und Gewerbefläche im Ottensheimer Ortskern leer).

Umsetzungen

Im Zentrum der Planung standen die Überlegungen zur Nutzung von historischem Baubestand unter starker Beteiligung der Hauseigentümer/innen und Nutzer/innen der Gebäude. Im gesamten Projektverlauf wurde viel Wert auf den Dialog mit den Bewohner/innen gelegt.

- 40 Hauseigentümer/innen trafen sich zum „Vortermi“, bei dem erste Informationen zum Projekt gegeben wurden. Auch die Besichtigung des eigenen Hauses durch einen Architekten war möglich: Wie kann die vorhandene Substanz erhalten bleiben? Welche Umnutzungen könnte es geben?
- Bei der Veranstaltung „Tag der Möglichkeiten“ wurden die Bürger/innen eingeladen, selbst aktiv zu werden und bei Podiumsdiskussionen teilzunehmen. Ziel dieser Veranstaltung war es, die Potenziale, Wünsche und Ideen für die Ortskernentwicklung zu sammeln und sich mit der Bedeutung des Ortszentrums auseinanderzusetzen. In einer Ausstellung wurden die Beiträge gesammelt und zur Besichtigung aufbereitet (Abb. 2/3). Bei der Podiumsdiskussion wurden verschiedene Expert/innen aus unterschiedlichsten Fachgebieten eingeladen. Diskussionsthema war unter anderem „Herausforderungen des Zentrums heute“.
- Mit der Raumbörse wurde eine online-Plattform entwickelt, die Suchenden und Anbietern die Möglichkeit zum Austausch gibt. Das Objekt ist dabei ein Raum oder Gebäude im Ortskern von Ottensheim.
- Die im Laufe des Prozesses entstandenen Fragen wurden bei Expert/innenrunden zu den Themen „Herausforderung Altbau“, „Rund ums Vermieten“ und „Neue Nutzungen finden“ beantwortet. Als wesentliche Ergebnisse des gesamten Projekts wurde die Broschüre „Gesammelte Fragen & Antworten rund um historische Häuser im Ortszentrum“ sowie der vorliegende Abschlussbericht „Potenziale im Ortszentrum“ produziert. Ziel war es, eine Vielfalt an Möglichkeiten für den Altbestand aufzuzeigen, Ansprechpartner und Institutionen vorzustellen, die in Sachen Altbau hilfreich sein können.
- Mit der Einführung eines sogenannten „Stammtisches“ besteht für die HauseigentümerInnen im Ortszentrum nun die Möglichkeit, sich in regelmäßigen Abständen zu treffen, um Probleme bzw. Herausforderungen mit den Althäusern gemeinsam zu lösen.



Abbildung 2/3: Tag der Möglichkeiten in Ottensheim (kon-text 2010)

- Quartiere im Ortskernbereich: Eine gemeinsame grundstückübergreifende Planung der inneren Quartiere ermöglicht die Nutzung von Synergieeffekten.

Weiterführende Ideen zum Ortskern 2020

Folgende Nutzungsmöglichkeiten für den Ottensheimer Ortskern wurden entwickelt. Jene Flächen, die dabei in Betracht gezogen werden, sind im Besitz der Gemeinde. (Abb.3)

- Ein altes Feuerwehrhaus/Schulhaus könnte als Pilotprojekt für Firmengründungen gesehen werden. Eine weitere Möglichkeit ist eine temporäre Nutzung.
- Das frei werdende Bauhof-Areal ist eine große Fläche, das für alternative Projekte verwendet werden könnte: Gemeinschaftswohnen mit Mietergärten würden Platz für unterschiedliche Nutzerinteressen bieten, etwa Jungfamilien, Senioren oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen.
- Altes Amtshaus: Das alte Amtshaus könnte zukünftig als Büro für Startups genutzt werden, um ihnen den Einstieg zu erleichtern. Als Zwischennutzung wurde ein Konzept präsentiert, das im alten Amtshaus eine „offene Plattform für Jung und Alt“ vorsieht.

Kommentar der Gemeinde

Mit der „Ortskernentwicklung“ hat die Marktgemeinde Ottensheim die Aktivierung und Sensibilisierung der Bevölkerung für dieses Thema angestrebt und das Ziel verfolgt, zielgerichtete Informationen durch geeignete Aufbereitung, Diskussionen, etc. vor allem für betroffene Hauseigentümer/innen anbieten zu können. Es konnten Folgeprojekte wie die „Raumbörse“ oder der „Stammtisch“ angestoßen und für künftige Vorhaben erste Denkansätze bzw. Überlegungen angestellt werden. Durch das erfolgreich durchgeführte Projekt ist es auch geglückt, zunehmend das Interesse externer Gemeindevertreter/innen und Fachleuten an den aktuellen Entwicklungen in Ottensheim zu wecken.

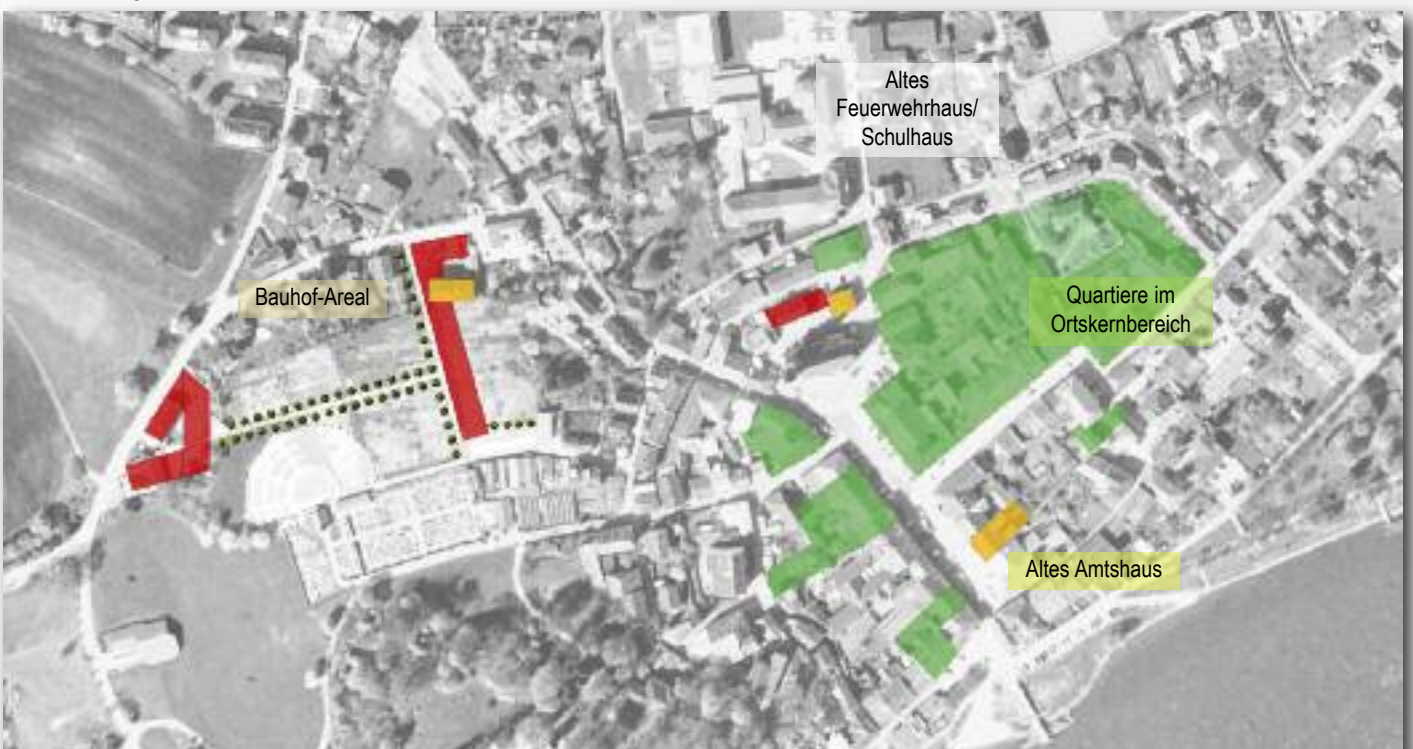


Abb. 3: Entwicklungszonen für den Ortskern 2020

PFARRKIRCHEN bei Bad Hall

Denkmalgeschützter Pfarrhof als Impuls!

Im Zentrum der Planung in Pfarrkirchen steht der denkmalgeschützte Pfarrhof, derzeit leer. Die engagierte Pfarrbevölkerung hat selbst die Initiative ergriffen und viele Wünsche und Anregungen gesammelt, die in der Planung beachtet werden sollten

ANSPRECHPARTNER:

Franz Pauzenberger, Pfarre Pfarrkirchen bei Bad Hall
e-mail: pfarre.pfarrkirchen.badhall@aon.at

PLANUNG:

Mag. Arch. Walter Arzt
4502 St. Marien, Kastanienweg 1
e-mail: walter.arzt@aon.at

Ausgangssituation und Ziel

Der denkmalgeschützte Pfarrhof spielt in Pfarrkirchen, einer Nachbargemeinde von Bad Hall, eine zentrale Rolle, da er mit der Dorfkokokirche und dem dazugehörigen Garten eine große Fläche des Ortskerns einnimmt. Der momentane Leerstand des Pfarrhofs hat die Pfarrmitglieder motiviert, selbst aktiv zu werden und sich in die zukünftige Entwicklung des Ortskerns einzubringen. Neben den Überlegungen zur Nachnutzung des Pfarrhofs ist auch die Ortskernbelebung ein zentrales Thema.

Bürgerorientierte Arbeitskreise

Ausgangspunkt des Planungs- und Beteiligungsprozesses war ein im März 2010 durchgeführter Impulsabend bei dem über 100 Interessierte anwesend waren. Aus diesem Impulstreffen heraus meldeten sich spontan 65 Personen für eine Mitarbeit in einem der acht gebildeten Arbeitskreise:

- Senioren, Jugend, Kinder
- Wirtschaft, Tourismus
- Kultur, Musik, Kunst, Veranstaltungen
- pfarrliche Gemeindeentwicklung
- Heileinrichtungen
- Energie, Klima
- Wohnen, Arbeiten
- Naturnahe Raumplanung, Grünraumgestaltung, Verkehr

Die Ergebnisse der Arbeitskreise wurden Ende Juni 2010 präsentiert und dienten als Basis für weitere Planungsüberlegungen.



Abb. 1: Ortskern von Pfarrkirchen mit Kirche und Pfarrhof in der Bildmitte (Foto: Gemeinde Pfarrkirchen, 2010)



Abb. 2: Der Planungsprozess in Pfarrkirchen zeichnete sich durch eine sehr hohe BürgerInnenbeteiligung aus (Foto: Pauzenberger, 2010)

Neugestaltung des Ortszentrums

Folgende, von den Bürgerinnen und Bürgern mitentwickelte, wichtige Ziele sollten mit einer Neugestaltung des Ortszentrums planerisch umgesetzt werden:

- Schaffung eines einladenden Zugangs von der Kirche zum Pfarrhofgarten
- Erweiterung des Kirchenplatzes
- Schaffung eines Gemeindeplatzes als Veranstaltungsort
- Beibehaltung der großen Freiflächen im Ortszentrum



Abb. 3: Entwurf für die Neugestaltung des Ortskerns von Pfarrkirchen (Mag. Arch. Arzt 2010)

Um das Ziel einer Erweiterung des Kirchenplatzes realisieren zu können, wird ein Teilabriss des denkmalgeschützten Pfarrhofs angedacht. Durch diese bauliche Umgestaltung würde ein größerer Platz entstehen, der im kirchlichen Alltag vielfältig nutzbar wäre (Erstkommunion, Firmung, Verabschiedung von Verstorbenen,...).

Für die Schaffung eines Gemeindeplatzes wird der Neubau eines Veranstaltungs- und Jugendzentrums südwestlich des Pfarrhofes empfohlen, um die Platzwirkung vor dem Gemeindeamt zu erhöhen.

Es entstanden folgende städtebauliche Maßnahmen, die in der Abb. 3 „Entwurf für die Neugestaltung Ortskern“ auch räumlich dargestellt sind:

Vision "Pfarrhof neu"

Aufgrund der denkmalrechtlichen Situation kann ein allfälliger Umbau oder sogar Teilabriss des Pfarrhofs nur in enger Absprache mit dem Bundesdenkmalamt angedacht und umgesetzt werden. Für den restlichen, bestehenbleibenden Teil des Pfarrhofs wäre nach den notwendigen Sanierungsarbeiten sowohl eine Wohnnutzung als auch ein Therapiezentrum denkbar. Durch eine künftige Wohnnutzung im Pfarrhof könnte damit eine höhere Bevölkerungsdichte als bisher im Ortszentrum erreicht und ein wichtiger Beitrag zum Flächensparen geleistet werden. Insgesamt soll der Pfarrhof zunehmend ein kommunikatives Zentrum für die Gemeinde- und Pfarrbevölkerung werden.

Neubebauung Gemeindeplatz

Der Neubau eines Gebäudes am Gemeindeplatz stellt eine weitere Maßnahme zur Verdichtung im Ortskern dar. Es könnte im Obergeschoß als Büro und im Erdgeschoß als Veranstaltungssaal genutzt werden. Durch den Neubau entsteht ein neuer Gemeindeplatz, der ebenso für eine vielfältige Nutzung offen ist.

Kommentar der Gemeinde

Momentan befindet sich das geplante Nahwärmeprojekt im Ortszentrum in Umsetzung, da es ausreichend Nachfrage gibt.

Da der Pfarrhof Eigentum des Stifts Kremsmünster ist, ist deren Einverständnis notwendig. Bisherige Stellungnahmen seitens des Stifts und der Diözese fielen positiv aus.

Weiters gab es ein Treffen des Arbeitskreises „Wirtschaft und Tourismus“, bei dem man sich darauf einigte, einen Verein zu gründen, um die nächsten Planungsschritte umsetzen zu können. Dazu gehören unter anderem die Erarbeitung eines detaillierten Nutzungskonzepts für den Pfarrhof, sowie die Überprüfung der Finanzierbarkeit und der Förderungsmöglichkeiten eines derartigen Projekts.

PREGARTEN

Städtebaulicher Masterplan Pregartfeld

Ausgangspunkt der Planungen war die offene Thematik der Nachnutzung des ehemaligen Molkereiareals. Auf der Suche nach der passenden Nutzung fand man in einem Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung und Grünraum die passende Antwort: der IT-Campus Pregartfeld.

ANSPRECHPARTNER:

DI Rupert Höfer

e-mail: stadttamt@pregarten.ooe.gv.at

e-mail: rupert.hoefer@pregarten.ooe.gv.at

PLANUNG:

DI Max Mandl, Arch. DI Ernst Hartl

raum2 - Netzwerk für Städtebau und Kommunikation

4040 Linz, Hauptstraße 10

web: www.raum2.at; email: mm@raum2.at

Verkehrsplanung: Komobile - DI Helmut Koch

4810 Gmunden, Kirchengasse 3, www.komobile.at

Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Pregarten liegt zwischen dem Stadtzentrum und dem Ortsteil Grünbichl ein freies Areal von insgesamt 76.400 m² (Pregartfeld). Etwa 1,4 Hektar entfallen davon auf das ehemalige Molkereiareal (Abb.1 rote Umrandung), welches bereits vor einigen Jahren von einem Wohnbauträger erworben wurde. Eine Bebauung wurde aufgrund der noch rechtswirksamen Betriebsbaugewidmung jedoch noch nicht umgesetzt. Aufgrund der Lage und Größe des Gesamtareals bieten eine Chance einer echten inneren Stadterweiterung.

Wesentliche Planungsparameter für das Projekt waren:

- Verkehrsanbindung: Aufgrund der Größe des Areals braucht es eine entsprechend leistungsfähige Erschließung. Die momentane Erschließung würde nur für eine sehr lockere Bebauung ausreichen.
- Wohnnutzung: Definition einer orts Wohndichte
- Miteinbeziehen von Überlegungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde: Ausreichend Betriebsflächen sollten im Konzept zur Verfügung gestellt werden.
- Rücksichtnahme auf die Entwicklung des nahegelegenen Bahnhofareals und des Stadtzentrums sowie auf andere regionale Gesamtplanungen in der Region Untere Feldaist.

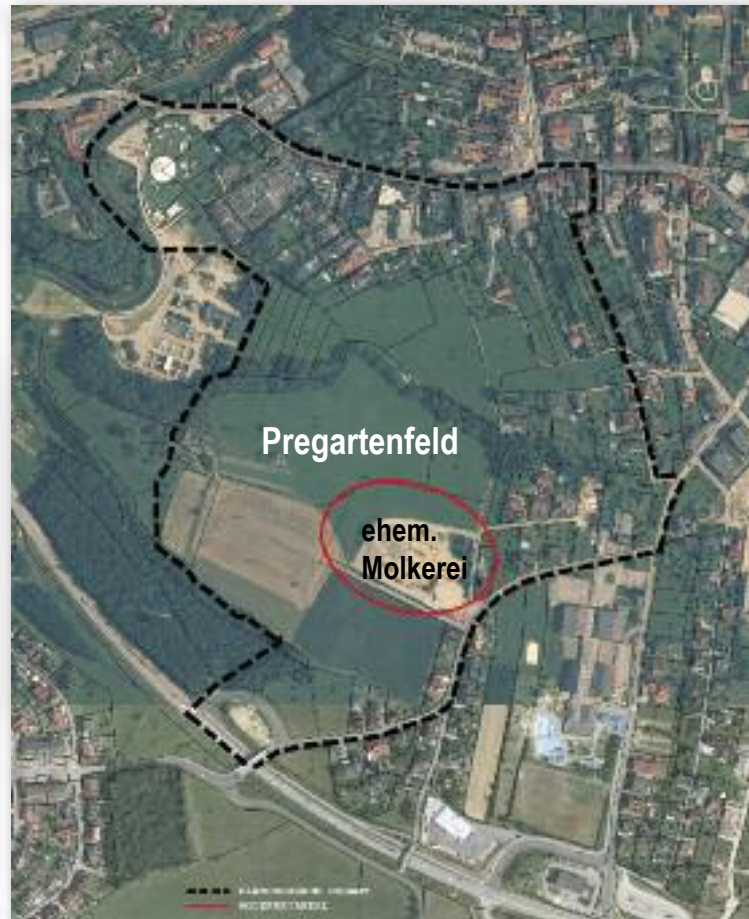


Abb. 1: Planungsraum Pregartfeld (DORIS, BEV 2007)

Ziele

Ziel des Projekts war es, in einem städtebaulichen Konzept eine adäquate Nutzung für den gesamten Bereich zwischen der Umfahrung in Grünbichl und der Bahnhofstraße zu entwickeln.

Wichtig war dabei, dass das Areal in Zukunft nicht als reines Wohngebiet genutzt werden soll. Auch die Erschließungsmöglichkeiten, sowohl im Umfeld als auch die inneren Verkehrswege, sollten aufgezeigt werden.

Masterplan Pregartfeld

Die in Frage kommenden Nutzungs- und Erschließungsmöglichkeiten wurden anhand verschiedener Raumentwicklungsszenarien untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchungen war letztlich die Festlegung auf einen Nutzungsmix sowie generell die Verkehrslösung. (Abb. 2)

Aufgrund der Standortqualität des Planungsraumes wurde übereinstimmend vereinbart, das Pregartfeld nicht für reine



Abb. 2: Nutzungskonzept Pregartfeld (arge raum2 – Netzwerk für Städtebau und Kommunikation mit Verkehrsplanung - komobile, 2010)

- Entwicklung von flächensparenden, verdichteten Wohngebieten primär durch die Verlängerung der Poststraße (zentrumsnah) sowie am Molkereiareal.
- Anordnung der gewünschten Büros und Dienstleistungen in einer ca. 3-geschossigen „mittleren“ Achse.
- Bereitstellung von Betriebsflächen für „produzierende“ IT-Betriebe im westlichen Teil des Planungsgebiets.
- Nördlicher Abschluss des IT-Businesscampus durch einen „parkähnlichen“ Erholungsraum im Bereich des zum Teil wasserführenden Grabens.

Insgesamt könnten auf der freien Fläche „Pregartfeld“ 82 neue Wohneinheiten auf insgesamt 17.250 m² entstehen. Die gewerbliche Nutzung würde insgesamt 37.750 m² einnehmen, also knapp 50 Prozent des gesamten Areals. Auf öffentliche Flächen, wie Straßen oder Grünraum, entfallen 28 Prozent der Fläche, das sind insgesamt 21.400 m².

Wohn- oder Betriebsnutzungen zu verwenden, sondern im Umfeld von Hagenberg zu versuchen, einen modernen IT-Businesscampus mit einer gewünschten Nutzungsmischung zu realisieren.

Für das Projekt wurde, aufgrund der Größe des Areals, die Erstellung eines Verkehrskonzepts in Auftrag gegeben. In Abstimmung mit der geplanten Verkehrslösung liegen dem städtebaulichen Konzept folgende wesentliche Überlegungen zu Grunde (Abb. 3):

Kommentar der Gemeinde

Der Masterplan soll der Ausgangspunkt für einen Prozess sein, der sich zum Teil über mehrere Jahrzehnte erstrecken wird. Aufgrund dieses langen Zeitraums war es besonders wichtig ein kräftiges und robustes Planwerk an den Anfang zu stellen, das die Kraft und die Prägnanz hat, auch längere Realisierungsphasen zu überdauern, ohne an Wirkung einzubüßen.

Der IT-Businesspark in Pregarten soll als Ergänzung zu Entwicklungen in Hagenberg gesehen werden, keinesfalls aber als Konkurrenz.



Abb. 3: Schaubild – städtebauliches Gesamtkonzept (arge raum2 – Netzwerk für Städtebau und Kommunikation mit Verkehrsplanung - komobile, 2010)

RAINBACH im Mühlkreis

Flächensparen durch Aufwertung des Ortszentrums und Nachverdichtung in zentrumsnahen Bereichen

Durch den geplanten Abriss eines zentralen Gebäudes soll die Grundlage für einen Neubau eines modernen Dienstleistungszentrums geschaffen werden und das Ortszentrum entsprechend aufgewertet werden. Geplante Nachverdichtungen in zentrumsnahen Bereichen sollen diese Strategie ergänzen.

ANSPRECHPARTNER:

Otto Elmecker, Marktgemeinde Rainbach
4261 Rainbach im Mühlkreis, Prager Straße 5
e-mail: gemeinde@rainbach-muehlkreis.ooe.gv.at

PLANUNG:

DI Max Mandl, Arch. DI Ernst Hartl
raum2 - Netzwerk für Städtebau und Kommunikation
4040 Linz, Hauptstraße 10
web: www.raum2.at, e-mail: mm@raum2.at

Ausgangssituation

In der Gemeinde Rainbach i.M. gab es bereits in der Vergangenheit Bestrebungen, das Ortszentrum aufzuwerten, jedoch führten bisherige Überlegungen zu keinem Ergebnis. Das Förderprogramm „Flächensparende Baulandentwicklung in Gemeinden“ ermöglichte eine intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik.

Das größte Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial innerhalb des Planungsgebiets liegt in der Nachverdichtung und Umstrukturierung der Flächen. Aufgrund der teilweise sehr lockeren Bebauung besteht ein großes Potenzial für eine Nachverdichtung. Insgesamt gibt es im gesamten Planungsgebiet etwa 33.700 m² zu beplanende Flächen. (Abb. 1)

Abbildung 1: : Bebauungspotentiale im Ortskern von Rainbach i. Mkr. (raum2 – Netzwerk für Städtebau und Kommunikation, 2010)

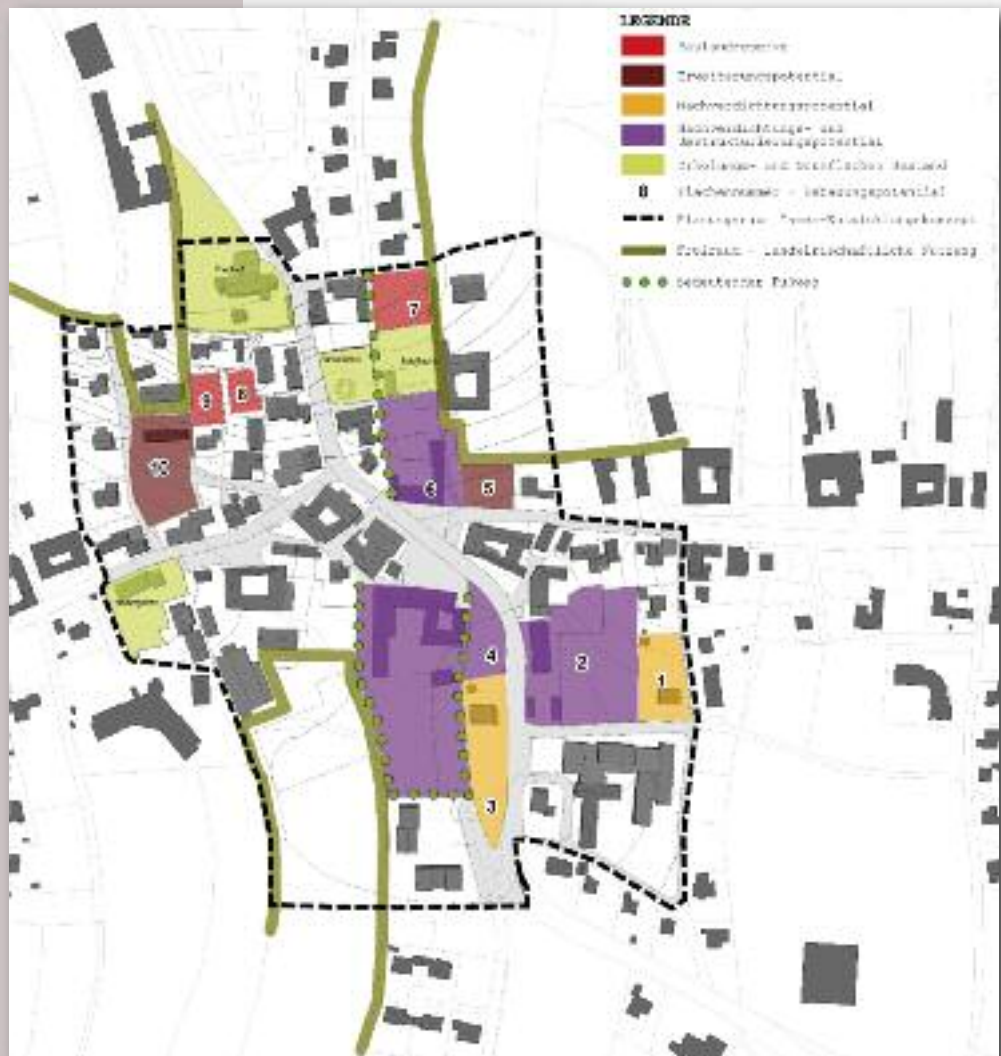
Ziele

WOHNNUTZUNG

- Rainbach ist Mitglied eines INKOBA-Gemeindeverbands. INKOBA steht für Interkommunale Betriebsansiedlungen. Dabei handelt es sich um den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden, um Betriebsansiedlungen gemeinsam zu steuern. Aufgrund der erwarteten Betriebsansiedlungen rechnet die Gemeinde künftig mit einem Bevölkerungszuwachs, mit dem ein steigender Bedarf an Wohnfläche einhergehen wird. Damit diese Entwicklung nicht zu einer weiteren Zersiedelung führt, ist eine strategische Planung im Ortszentrum unbedingt notwendig.

ÜBERLEGUNGEN ZUR NACHNUTZUNG

- In der Gemeinde Rainbach gibt es ein altes Amtshaus, das nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen genügt.



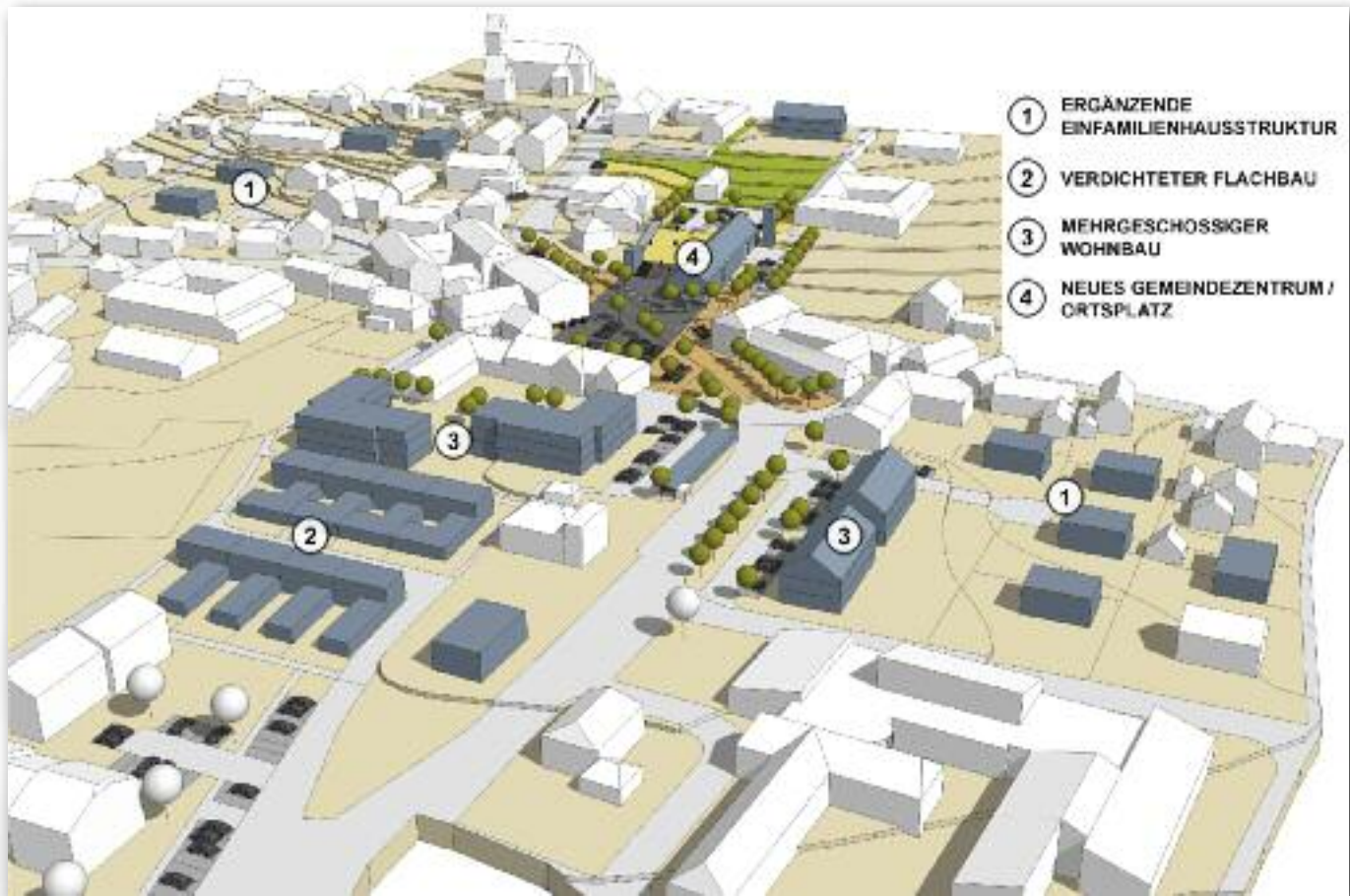


Abb. 3: Schaubild Rainbach i.M. - städtebauliches Gesamtkonzept für den Ortskern (raum2 – Netzwerk für Städtebau und Kommunikation, 2010)

- Traxlerhaus (Abb. 1, Nr. 6): sowohl ein Umbau zum Amtshaus oder einem anderen Zweck als auch ein (Teil-) Abriss und die Verwendung des Standorts für noch zu definierende Nutzungen stellen mögliche Optionen dar.
- Fleischhauerei (Abb. 1, Nr. 4): Zurzeit ist die Fleischhauerei nicht in Betrieb, sie ist aber verpachtet. Eine Überlegung ist, das Areal mittelfristig zu verpachten, da es aufgrund seiner Größe von etwa 1,1 Hektar eine wichtige Rolle für die Ortskernentwicklung spielt.

Planung

In dem Projekt „Ortskernentwicklung“ liegt der Fokus auf dem Neubau des Amtshauses mit dazugehöriger Neugestaltung des Ortsplatzes und auf der Nachverdichtung im Ortskern.

Aufgrund der Baufälligkeit des bereits erwähnten Traxlerhauses wurde im Zuge der Planung vorgeschlagen, das Gebäude abzutragen und ein zeitgemäßes Dienstleistungszentrum zu errichten. Im Zuge der Umstrukturierung soll auch ein autofreier Ortsplatz geschaffen werden. (Abb. 2).

Der städtebauliche Entwurf hat für den Planungsraum eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Abbildung 3 veranschaulicht, wie die künftige Bebauungsstruktur aussehen könnte:

An den äußeren Rändern des Ortskerns sind für die Baulücken Einfamilienhäuser als Bebauung geplant. In den

freien Arealen im inneren Ortskern wird entsprechend der Nachverdichtung eine dichtere Bebauung durch Reihenhäuser angedacht. Die Nachverdichtung durch Um- bzw. Nachnutzung kann insgesamt etwa 30 neue Wohneinheiten im Ortszentrum ermöglichen.

Kommentar der Gemeinde

Die Marktgemeinde Rainbach im Mühlkreis hat bereits im Frühjahr 1993 das sogenannte "Traxlerhaus" im Ortszentrum erworben. Damals war schon ein Amtshausbau nach einem Abbruch geplant.

Aus diversen Gründen konnte jedoch das Vorhaben nicht realisiert werden. Die bisherigen Bemühungen zur Ortskernentwicklung waren überwiegend punktuell auf den Komplex "Traxlerhaus" konzentriert. Im Zuge der 2. Förderaktion "Flächensparende Baulandentwicklung in Gemeinden" wurde nicht nur der zentrale Ortskern, sondern auch der erweiterte Ortskern betrachtet. Der gesamte Gemeinderat war anlässlich der Präsentation des Ortskernentwicklungsprojekts positiv beeindruckt und hat sich dafür ausgesprochen, dieses für zukünftige Vorhaben als Arbeitsgrundlage zu verwenden.

RIED IM INNKREIS

Temporäres Quartiersentwicklungsprojekt

Die Entwicklung eines Innenstadtteils in Ried dient nicht nur dem effizienten Umgang mit Bauland, sondern verfolgt auch strategische Zwecke: Der Stadtteil liegt zwischen dem historischen Zentrum und der Messe Ried und soll als städtebauliches Bindeglied zwischen dem Stadtkern und dem Messeareal aufgewertet werden.

ANSPRECHPARTNER:

DI Gerald Muhr, Stadtbaudirektor
4910 Ried im Innkreis, Hauptplatz 12
e-mail: office@ried.gv.at; bauamt@ried.gv.at

PLANUNG:

CIMA Beratung + Management GmbH
4910 Ried im Innkreis, Johannesgasse 8

Ausgangssituation

Das Planungsareal „Johannesgasse – Brucknerstraße – Wildfellnerstraße – Ufergasse“ ist für die Stadtplanung von Ried wichtig, da es das Bindeglied zwischen der Innenstadt und dem nach Westen hin anschließenden Messegelände darstellt. Insgesamt hat das Gebiet eine Fläche von rund 85.000 m². Als problematisch wird seitens der Stadt Ried die überalterte Bausubstanz (mehr als 40 % der Gebäude wurden vor 1900 erbaut), der Rückgang der Immobilienwerte und die Verwilderung der Grünräume angesehen. Jedoch zeigte eine repräsentative Befragung im Stadtteil, dass nicht einmal 10 % der Grundstückseigentümer/innen an der bestehenden Nutzung der Gebäude und Freiflächen etwas ändern wollen.

Ziele

Gemeinsam mit den Bewohner/innen des Quartiers wurden im Rahmen eines Bürger/innenbeteiligungsmodells funktionale, gestalterische sowie verkehrstechnische Verbesserungen erarbeitet und langfristige Entwicklungsperspektiven für diesen innerstädtischen Stadtteil aufgezeigt.

Bestandsanalyse und Bürger/innenbeteiligung

Neben einer postalischen Befragung der Objekteigentümer/innen sowie städtebaulichen Erhebungen wurde auch eine Bewertung und Einschätzung der Liegenschaften/Objekte durchgeführt. Insbesondere konnten durch das Projekt folgende steuerungsrelevanten Informationen gewonnen werden:

- Analyse der funktionalen Beziehungen zwischen den einzelnen Stadtteilen
- flächendeckende Dokumentation der aktuellen Nutzungen, Brachflächen und Leerstände
- Befragung ausgewählter Liegenschafts- und Objekteigentümer/innen und Expert/innen (Stadtplaner/innen, Immobilienentwickler/innen) zur Auslotung der künftigen Nutzungs- und Verwertungsvorstellungen
- Zustandsbewertung einzelner Schlüsselobjekte
- Beurteilung der Flächenzuschnitte einzelner Liegenschaften
- Zusammenfassende Bewertung des Quartiers in Form eines Stärken-Schwächen-/Chancen-Risiko-Profiles

Funktionale Quartiersgliederung

Da das Untersuchungsgebiet äußerst heterogen strukturiert ist, wurde für die weiterführenden Planungsarbeiten eine funktionale Gliederung des Areals in folgende vier Teilräume vorgenommen:

- SEIFRIEDSBERGER-AREAL (Abb. 1):
Dieser nördlichste Teil des Planungsgebietes wird betrieblich als Tankstelle (mit Bistro und Friseur) und Autowaschanlage genutzt. Daneben befinden sich noch ein Imbissstand und ein Musikaliengeschäft in diesem Areal.



Abb. 1: Blick von der Brucknerstraße auf das Seifriedsberger-Areal, Ried/Innkreis (Forster, Land Oberösterreich, 2011)

- VILLENVIERTEL/ DIENSTLEISTUNGSQUARTIER:
Dieses Areal ist großteils mit einer offenen Villenbauweise, durchsetzt mit üppigen Grünflächen, locker bebaut. 34 % aller Nutzungseinheiten (11 Wohnungen/Häuser) stehen leer bzw. es sind keine Personen oder Firmen gemeldet.

- **PARKPLÄTZE/ FEUERWEHR (VERBINDUNG STADTZENTRUM- MESSEGELÄNDE; Abb. 2):**
Die Feuerwehrrunde als langgezogener Baukörper bildet das Zentrum des Areals. Die großflächig in diesem Bereich situierten Parkplätze stellen eine wichtige Ergänzung zu den bewirtschafteten Parkplätzen im Innenstadtbereich dar.
- **VORSTADT (Abb.3):**
Bei diesem Areal handelt es sich um ein städtebaulich geschlossenes Viertel im südlichen Teil des Untersuchungsraums mit klein strukturierter, mehrheitlich zweigeschossiger Blockrandbebauung, das über viele teilweise begrünte, teilweise früher gewerblich genutzte Hinterhöfe verfügt. 17 % aller Nutzungseinheiten (36 Wohnungen/Häuser) stehen leer bzw. es sind keine Personen oder Firmen gemeldet.

Entwicklungsperspektiven

Das Projekt zeigte auf, dass das Untersuchungsgebiet durch seine zentrale Lage zwischen Messegelände und Innenstadt, bei der künftigen Stadtentwicklung eine wichtige Rolle spielen wird. Dabei wurden die Entwicklungsperspektiven wie folgt eingeschätzt:

NEUES ZENTRUM - MODERNES RIED

Das Seifriedsberger-Areal um den Kreisverkehr zeigt die große Chance auf, ein neues urbanes Zentrum mit hochverdichteter mehrstöckiger Bebauung für Ried zu werden. Somit würde es einen urbanen Gegenpol zur historischen Innenstadt darstellen. Außerdem sollen gestalterische Maßnahmen die Optik und Aufenthaltsqualität entlang der Brucknerstraße entscheidend verbessern.

GRÜNE LUNGE ZWISCHEN HAUPTVERKEHRSACHSEN

Das Villenviertel/Dienstleistungsquartier, mit deutlich geringerer Bebauungsdichte als das Gebiet „Vorstadt“ und besserem Gebäudezustand, weist eine hohe Agglomeration von Kanzleien und Praxen auf. Der hohe Grünflächenanteil innerhalb dieses Quartiers soll erhalten bleiben, vorgesehen sind aber eine verbesserte Gestaltung des öffentlichen Raums und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Am Standort des nicht mehr zeitgemäßen Motels soll ein modernes Stadthotel, das gleichzeitig auch Kapazitäten als Messehotel aufweist, entstehen.

VERBINDUNGSACHSE MESSE - INNENSTADT

Auch in Zukunft werden die Parkplätze, die gebührenfrei sind, in diesem Bereich eine wichtige Rolle spielen, da die Feuerwehr an einen besser geeigneten peripheren Standort ausgelagert werden soll. Auf eine hohe Gestaltungsqualität



Abb. 2: Blick auf die Feuerwehrrunde von Ried/Innkreis (Forster, Land Oberösterreich, 2011)



Abb.3: Kleinstrukturierte Wohnbebauung in der Vorstadt des Planungsgebietes- Johannesgasse (Forster, Land Oberösterreich, 2011)

des Parkraumes sowie eine attraktive Geh- und Radwegverbindung durch das Gelände wird in Zukunft großer Wert gelegt, diese Verbindung soll auch als Verbindungsachse Messe-Innenstadt dienen.

Moderner Lebensstil in Toplage

Die klein strukturierten Wohneinheiten in der Vorstadt sollen erhalten bleiben, da sie einem zeitgemäßen, modernen Lebensstil entsprechen. Angestrebt wird jedoch eine Sanierung und Modernisierung des teilweise schlechten baulichen Zustandes der Häuser, außerdem sind Gestaltungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen geplant. Mit der Aufwertung werden eine Verbesserung des Image und der Immobilienwerte, sowie der Zuzug des fehlenden jüngeren Publikums erwartet.

Kommentar der Gemeinde

Die Projektziele wurden in enger Abstimmung mit der Rieder Stadtpolitik und der Bauabteilung der Stadt Ried erarbeitet und in einem Maßnahmenkatalog festgehalten. Nun werden diese Planungsvorschläge in den zuständigen Gremien der Stadt Ried im Innkreis schrittweise behandelt und dort für eine Umsetzung vorbereitet.

SIERNING

Ortskern-Immobilien-Offensive mit Aufbau eines operativen Leerflächenmanagements

Der Sierninger Ortskern verfügt über einige Leerstände. Um diese zu aktivieren, braucht es Nachnutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen oder Einzelhandel. Hinzu kommt eine Vermarktungsstrategie, die den Standort „Sierning“ entsprechend bewerben soll.

ANSPRECHPARTNER:

Bgm. Manfred Kalchmair, Marktgemeinde Sierning
4522 Sierning, Kirchenplatz 1
e-mail: gemeinde@sierning.ooe.gv.at

PLANUNG:

CIMA Beratung + Management GmbH
A 4910 Ried im Innkreis, Johannesgasse 8

Ausgangssituation

Die Gemeinde Sierning verzeichnete in der Vergangenheit einen deutlichen Bevölkerungszuwachs und auch für die Zukunft werden ihr positive Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Aus diesem Grund besteht ein starker Siedlungsdruck insbesondere in den Außenbereichen der Stadt, der gleichzeitig mit einem Verlust der Attraktivität innerstädtischer Immobilien einhergeht.

Ziele

Das Projekt „Ortskern-Immobilien-Offensive“ hat sich daher zum Ziel gesetzt, die Sierninger Innenstadt durch ein aktives Standortmarketing zu bewerben und gemeinsam mit den EigentümerInnen, sowohl für die bebauten als auch für die unbebauten Liegenschaften, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Angestrebte Wirkung der

„Ortskern-Immobilien-Offensive“:

- Erhalt wertvoller Bausubstanz und zeitgemäße Nutzung leerstehender Gebäude (Abb. 2)
- Verringerung des Drucks auf die Schaffung von neuem Bauland am Ortsrand
- Attraktivierung des Ortszentrums: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Erhalt der Nahversorgung
- gezielte Vermarktung und Ansiedlung von Wirtschafts- und Handelsbetrieben zur Ergänzung des Handelsstandorts Sierning



Abb. 1: Ortskern von Sierning (Marktgemeinde Sierning, 2011)

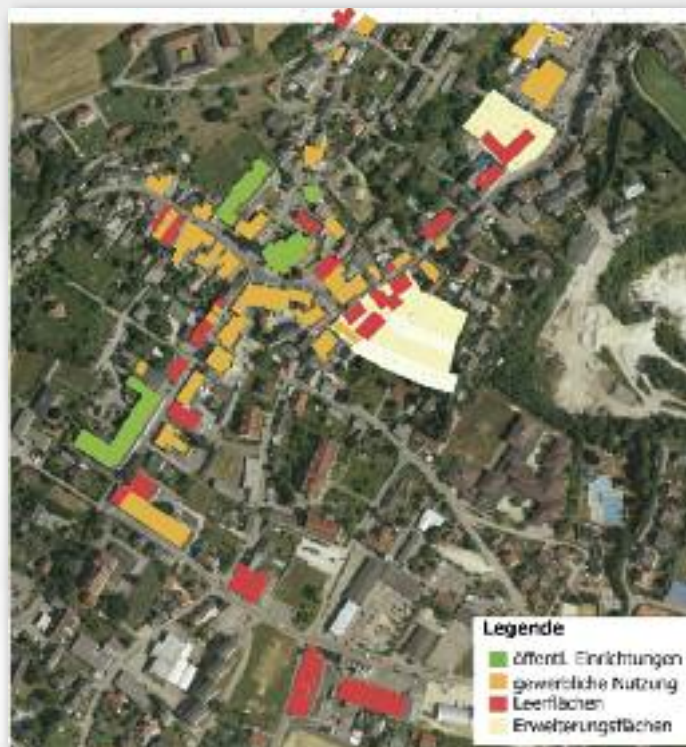


Abb. 2: Nutzungsanalyse im Ortskern von Sierning (CIMA, 2010)

Nutzungs- und Verwertungsvorschläge

Markt- und Wohnplatz am Kirchenplatz: Durch die Ansiedelung von zusätzlichen Einwohner/innen im Ortskern wird die Nahversorgung aus wirtschaftlicher Sicht abgesichert. Zielgruppe für innerstädtisches Wohnen ist vor allem die Generation über 55 Jahre, die meist aus Gründen der besseren Versorgung ins Stadttinnere zieht. Zusätzlich sollen junge, qualifizierte Arbeitskräfte im Großraum Steyr gezielt angesprochen werden.

Gesundheitszentrum „Vitalis“: Aufgrund der bereits sehr hohen Dichte an Einrichtungen im Gesundheitsbereich erachtet man eine vermehrte Ansiedlung von Ärzten für nicht besonders sinnvoll. Als „vielversprechender“ kann die Etablierung von „Gesundheitsdienstleistern“ und „begleitenden Dienstleistungen“ für ältere Generationen eingeschätzt werden.

„Arena Sierning“: Trotz des dichten Angebots an Freizeiteinrichtungen rund um Sierning sieht man in einer Kombination aus innovativen Indoor-Sportangeboten und Gastronomie Potenzial für ein Entertainment-Zentrum.

Kleinflächiger Einzelhandelsschwerpunkt: Ein modernes Nahversorgungszentrum soll in Kombination mit Wohnbauten im Ortskern positioniert werden. Es ist eine Verkaufsfläche von 2.500 – 4.000 m² geplant.

Altenheim: Der Bedarf der Gemeinde Sierning für Alten- und Pflegeeinrichtungen ist mit zwei Einrichtungen derzeit abgedeckt. Als Ergänzung zu diesen Betreuungseinrichtungen wäre „Generationenwohnen“ denkbar.

Hotel: Die starke Konkurrenz aus den Nachbargemeinden Bad Hall und Steyr stellt für die Neuansiedlung von Hotels ein Hemmnis dar. Das Konzept sieht für Sierning vor allem die Chance im Bereich „Patienten- und Angehörigenhotels“.

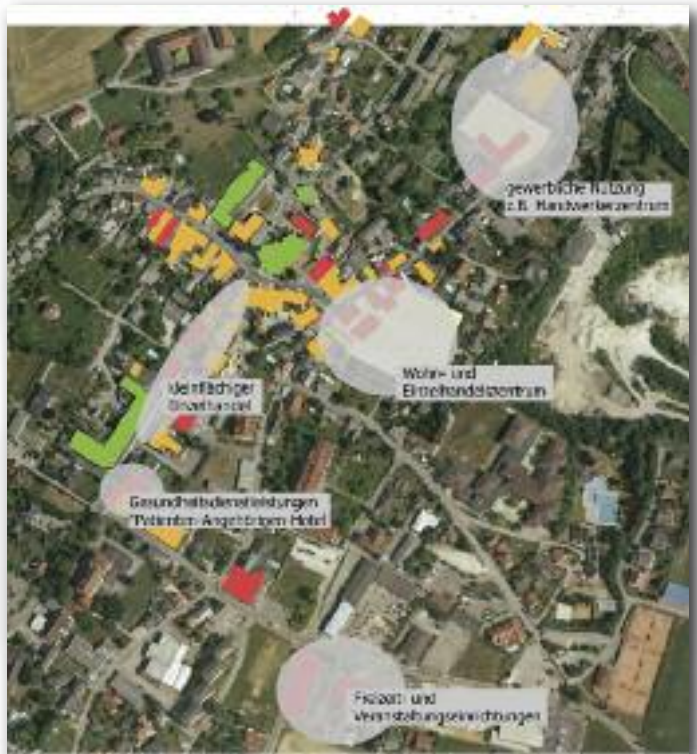


Abb. 3: Räumliche Darstellung der Nutzungs- und Verwertungsvorschläge im Ortskern von Sierning (CIMA 2010)

Er dient als Grundlage für die Abschätzung zukünftiger Entwicklungen und für einen Standort-Folder. Dieser soll im Zuge des Standortmarketings gestaltet werden.

Standortmarketing

Im Zuge des Projekts konnte erreicht werden, dass ein Folder in Auftrag gegeben wurde, der mögliche Entwicklungsstandorte aufzeigt. Als Grundlage dient die Bestandserhebung für den Immobilienkatalog. Er soll an potenzielle Interessenten verteilt werden.



Abb.4: Ortskern von Sierning- Neustraße (Marktgemeinde Sierning, 2011)

Immobilien-Katalog

Der Bestand an Leerständen wurde mittels Fragebogen erhoben. Mit Einwilligung der Eigentümer/innen wurde die freistehende Liegenschaft in einen Immobilien-Katalog aufgenommen, analysiert (Flächenpotenzial, baulicher Zustand, Verkaufsinteresse, geplante Investitionen, wünschenswerter Verwendungszweck, Kooperationsmöglichkeiten mit Nachbarobjekten) und bewertet (grobe Verwertungseinschätzung).

Kommentar der Gemeinde

Der Fokus in der Umsetzung liegt auf dem Bereich „Markt/Wohnplatz am Kirchenplatz“. Erste Maßnahmen sind die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für Gebäude der Sierninger Innenstadt.

Andere Projekte, wie das Handwerkszentrum oder die „Arena Sierning“, werden zur Zeit nicht weiterverfolgt. Bei ersterem verhinderte ein Rechtsstreit die weitere Entwicklung. Die Interessen des Grundeigentümers am Projekt „Arena Sierning“ decken sich zudem nicht mit jenen der Gemeinde. Bei der Entwicklung des Gesundheitszentrums „Vitalis“ ist die ungewisse Zukunft des Krankensektors (Krankenanstaltenreform) noch hinderlich.

STEYR

Masterplan für den Stadtteil Ennsdorf

Im Jänner 2010 startete das Stadtteilentwicklungsprojekt Ennsdorf, initiiert von Stadtmarketing Steyr im Auftrag der Stadt Steyr. Im Rahmen des Projektes wurde gemeinsam mit Betroffenen und Interessierten ein Masterplan entwickelt, in dem zielgerichtete Strategien und Lösungsansätze für die weitere Entwicklung des Stadtteils festgesetzt wurden.

ANSPRECHPARTNER:

GF Alfred Pech Stadtmarketing Steyr GesmbH;
4400 Steyr, Zwischenbrücken 1
e-mail: office@stadtmarketing-steyr.at

PLANUNG:

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
5020 Salzburg, Auerspergstraße 37
web: www.gma.biz

Ausgangssituation

Der Steyrer Stadtteil Ennsdorf liegt im östlichen Stadtgebiet am Zusammenfluss von Enns und Steyr und ist durch die Lage des Hauptbahnhofs von Steyr innerhalb dieses Stadtteils ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Über drei Brücken ist dieser Stadtteil an die historische Altstadt bzw. an das nördliche Stadtgebiet angebunden.

Trotz dieser günstigen Lageparameter und punktueller, positiver Entwicklungen wie städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen oder Ansiedlungen von Versorgungseinrichtungen, verzeichnet Ennsdorf auch negative Entwicklungen:

- Zunahme der Leerstände: 2009 gab es insgesamt 26 (teilweise) leerstehende Gebäude
- Trading-Down-Prozesse: Zunahme minderwertiger und unattraktiver Nutzungen wie zum Beispiel Wettbüros (Stand 2009: 4 Wettbüros)
- Abnahme von inhabergeführten Fachgeschäften
- Zunehmende Verschlechterung des Ortsbilds
- Hohe Fluktuation bei den eingemieteten Geschäften

Masterplan „Vitales Ennsdorf“

Der erarbeitete Masterplan steht unter dem Motto „Vitales Ennsdorf“. In Ennsdorf versuchte man eine aktionsorientierte und motivierende Herangehensweise an das Thema



Abbildung 1: Blick vom Hauptbahnhof Steyr über den Stadtteil Ennsdorf in Richtung historische Altstadt (Stadtmarketing Steyr, 2010)

„**Stadtteilaufwertung**“. Der Masterplan beinhaltet eine Beschreibung von verschiedenen „Umsetzungsaktivitäten“, die aus Ennsdorf, durch ein aufgebessertes Image, wieder einen attraktiven Stadtteil machen sollen.

Die einzelnen Projekte sind Ergebnis eines **kommunikativen Prozesses**, in den die Bewohner/innen und dort ansässigen Unternehmer/innen eingebunden wurden.

Zahlreiche interessierte Teilnehmer/innen aus Ennsdorf analysierten in einer Auftaktveranstaltung die Stärken und Schwächen des Stadtteils Ennsdorf. Im Rahmen eines zweiten Workshops wurden Detailanalysen zu den Themen Städtebau, Verkehr und Nutzungsstruktur des Ennsdorfes präsentiert.

Das Stadtmarketing Steyr und das Beraterunternehmen GMA präsentierten Ergebnisse der Marktforschung und konkrete Maßnahmenvorschläge für die Vitalisierung des Stadtteils bei einem dritten Workshop im Juni 2010. Anfang Februar 2011 wurde der fertig gestellte Masterplan für Ennsdorf der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Stadtteilentwicklungsprojekt stieß insgesamt auf sehr positives Interesse, bei allen Workshops konnten zahlreiche engagierte Bewohner und Unternehmer/innen aus Ennsdorf begrüßt werden.

Aus den durchgeführten Analysen und Untersuchungen wurden folgende vier thematische Schwerpunkte herausgearbeitet:

- Wirtschaft & Erreichbarkeit
- Gesundheit & Versorgung
- Kunst (-handwerk) & Kultur
- Wohnen & Erleben

Gründerservice Ennsdorf

Die Projektgruppe „Gründerservice“ arbeitet intensiv, in Kooperation mit der Wirtschaftskammer Steyr, am Thema Geschäftsflächenmanagement, Betriebsansiedlung und Verbesserung des Branchenmix Ennsdorf. Dazu wurde eine Gründerservice-Veranstaltung abgehalten. Hauptzielgruppen für die Betriebsansiedlung im Stadtteil Ennsdorf sind alle Branchen rund um das Thema Gesundheit, gesunde Gastronomie aber auch Unternehmen im Bereich Ausbildung oder Qualifizierung.

Durch eine rege Bautätigkeit in Ennsdorf, die Schaffung attraktiver Arbeitsplätze in den Bereichen IT, Gesundheit oder Wellness, die Neugestaltung von Geschäften, die Errichtung von Parkraum und die Ergänzung des Branchenmix gewinnen Immobilienbesitzer/innen wieder Vertrauen in den Standort Ennsdorf. Der Neubau von Wohnungen in Ennsdorf steigert nochmals die bereits hoch geschätzte Wohnqualität im Stadtteil.



Abbildung 2: Prämiertes städtebauliches Sanierungsprojekt "suedpool" im Steyrer Ennsdorf (Stadtmarketing Steyr, 2010)

Ennsdorf ist Gesundheit

Unter dem Motto „Ennsdorf ist Gesundheit“ soll der Stadtteil besonders das Thema Gesundheit vermarkten: alles zentral, kurze Wege und ausreichend Parkmöglichkeiten. Mit zwei Ärztehäusern, rund 30 Facharzt-/Arztpraxen, vielen komplementär-medizinischen Praxen und zahlreichen gesundheitsorientierten Betrieben hat Ennsdorf auf diesem wichtigen Gebiet bereits zukunftsweisende Kompetenz. Die Entwicklung soll weiter verstärkt werden.



Abb. 3: Gesundheit soll künftig in Ennsdorf vermarktet werden

Kunsthause Ennsdorf & Themenweg

Mehrere Künstler planen gemeinsam ein „Offenes Atelier“ in einem leer stehenden Geschäftslokal. Das Offene Atelier lenkt das Augenmerk auf die Besonderheiten leer stehender Geschäfte und Häuser, macht diese zum Gespräch und interessant für Betriebsansiedler. Mit einem Themenweg durch den Stadtteil Ennsdorf werden Touristen und Besucher eingeladen, die weniger bekannten Altstadtgebiete in Steyr aufzusuchen und zu entdecken.

Gründung

Interessengemeinschaft Ennsdorf

Übergeordnetes Ziel für Umsetzungsprojekte ist die Gründung einer gemeinsamen „Interessengemeinschaft Ennsdorf“, bestehend aus verschiedenen Personen und Gruppen wie Wirtschaft, Hauseigentümer/innen und Bewohner/innen. Vertreter/innen aus Politik und Verwaltung der Stadt Steyr sind ebenfalls in die Projekte involviert.

VÖCKLAMARKT

Innovationsachse

Vöcklamarkt

In der Wachstumsgemeinde Vöcklamarkt wird der Bedarf an Wohnraum steigen. Durch das Konzept „Innovationsachse“ wird eine gezielte Entwicklung zentrumsnaher Zonen angesprochen, die gleichzeitig eine städtebauliche Aufwertung bedeutet.

ANSPRECHPARTNER:

Bgm. Josef Six, Marktgemeindeamt Vöcklamarkt
4870 Vöcklamarkt, Dr.-Scheiber-Straße 8
e-mail: gemeinde@voecklamarkt.ooe.gv.at

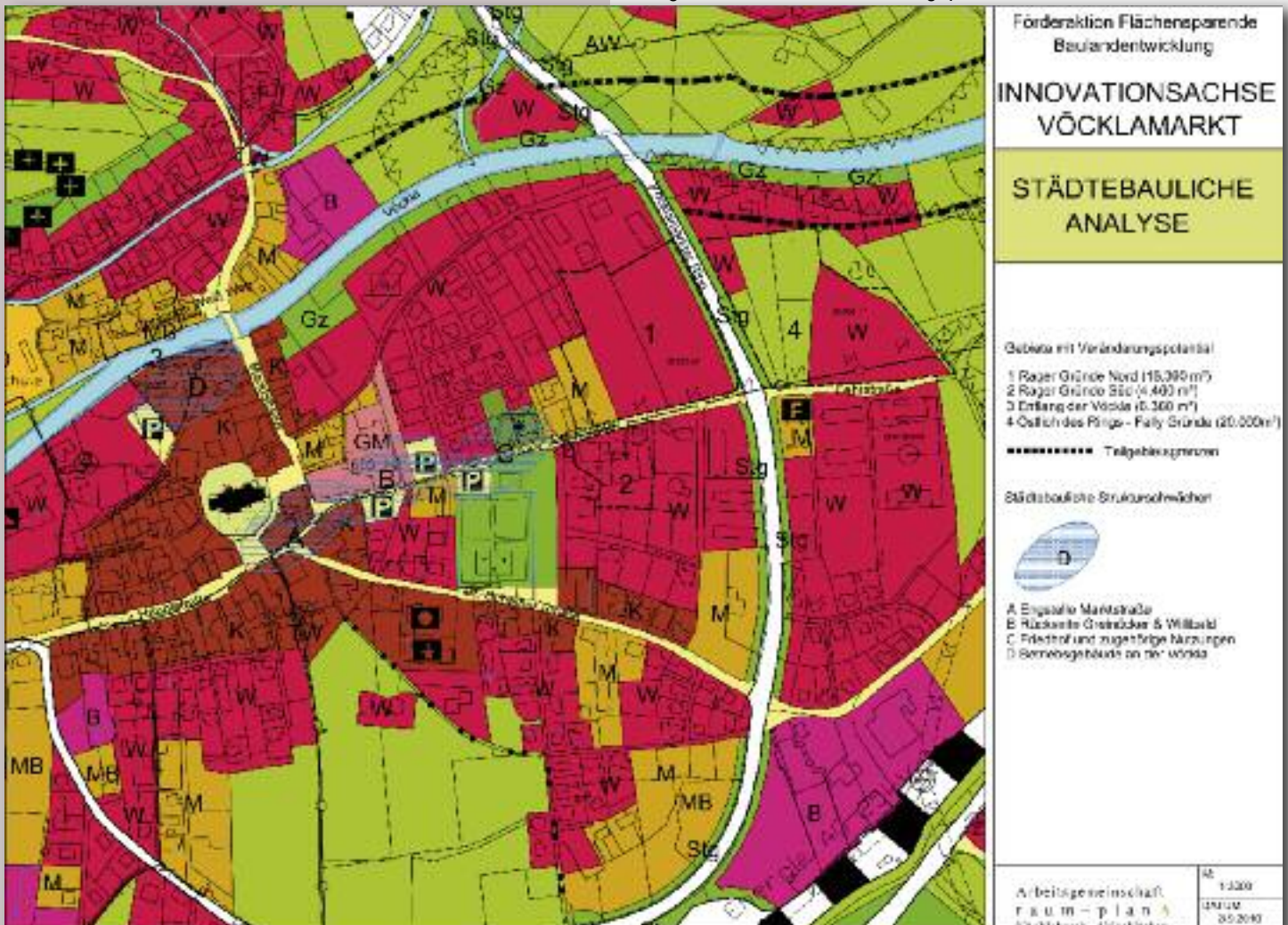
PLANUNG:

TDI. Christoph Hauser raumplanA
4840 Vöcklabruck, Telefunkenstraße 2
e-mail: office@di-hauser.at

Ausgangssituation

Der Ortskern von Vöcklamarkt ist aufgrund der Tallage (Vöcklatal), einem großen Betriebsgebiet im Westen, Lärmzonen (Westbahn) und den Überflutungsbereichen der Vöckla in seiner räumlichen Entwicklung eingeschränkt. Durch den Bau der ringförmigen Umfahrungsstraße hat das Zentrum zusätzlich an wirtschaftlicher und auch sozialer Bedeutung verloren. Dies manifestiert sich gegenwärtig bereits dadurch, dass im Ortskern vermehrt leer stehende Gebäude zu verzeichnen sind.

Einzelne städtebauliche Strukturschwächen im ortskernnahen Bereich sind der Friedhof, der einen markanten Bruch im Straßenbild darstellt sowie ein Einkaufszentrum, das nur von einer Seite zugänglich ist. Eben dieses Einkaufszentrum hat eine unattraktiv gestaltete Rückseite, die von der Straßenseite aber gut einsehbar ist. Diese Problemfelder sowie künftige Gebiete mit Veränderungspotenzial sind.



VÖCKLAMARKT

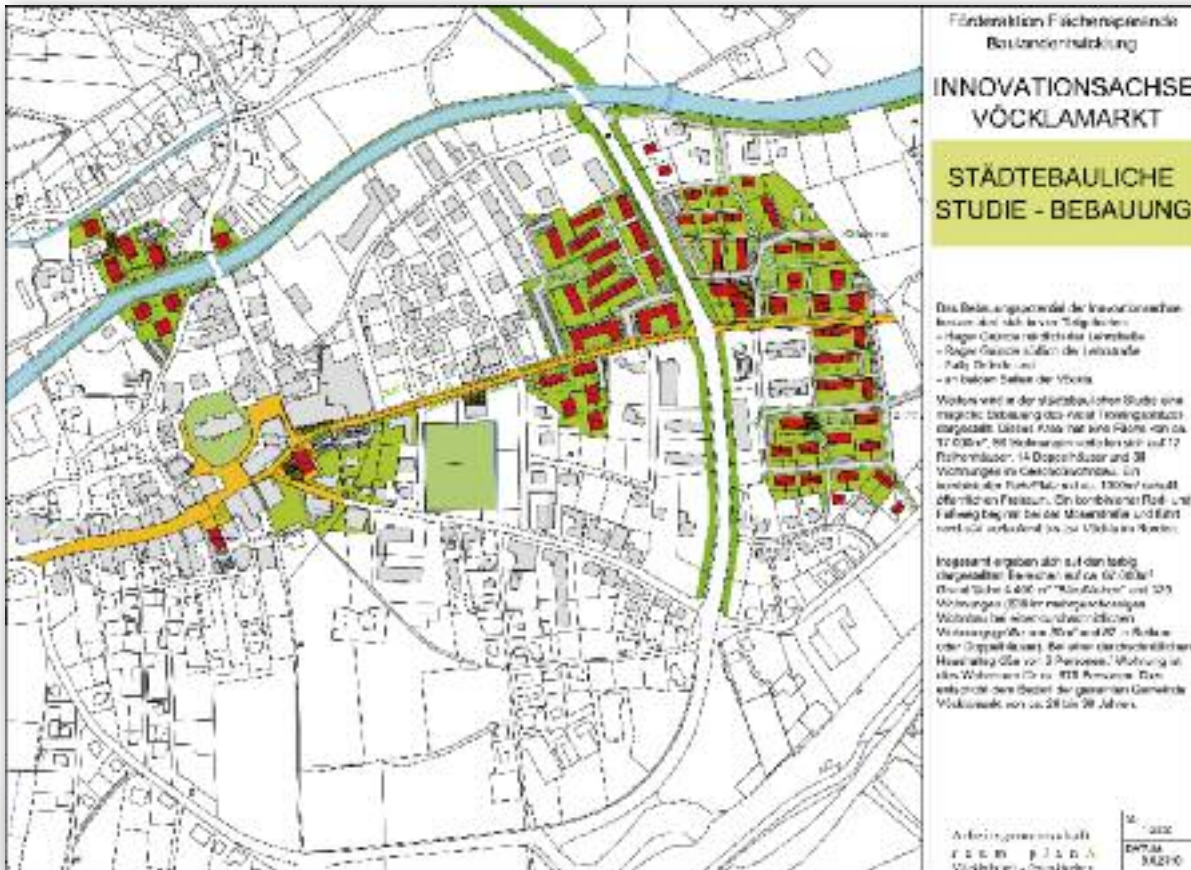


Abb. 3: Städtebauliche Studie – Bebauung Innovationsachse Vöcklamarkt (ARGE raum-planA, 2011)

Ziele

Aus der eingeschränkten räumlichen Situation ergibt sich für Vöcklamarkt eine Entwicklungsmöglichkeit entlang der West-Ost-Achse, die sog. „Innovationsachse“. Speziell entlang dieser sollen zukünftig die Entwicklungen seitens der Gemeinde forciert werden.

- Aufzeigen zentrumsnaher, flächensparender, städtebaulicher Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten und deren planerische Konkretisierung
- Analyse möglicher Baulandpotenziale außerhalb des Planungsraums
- Stärkung und Belebung des Ortszentrums
- Verbesserung der Verkehrserschließung
- Schaffung hochwertiger öffentlicher Freiräume

Planung Wohnen und Büro

Es wurden entlang der „Innovationsachse“ vier Entwicklungsflächen von insgesamt 67.000 m² definiert (Abb. 2): Etwa 75 Prozent dieser Entwicklungsflächen sollen künftig für den Wohnbau genutzt werden. Insgesamt könnten damit etwa 325 neue Wohnungen im Nahbereich des Ortskerns von Vöcklamarkt entstehen.

Die restlichen 25 Prozent sind für gewerbliche oder soziale Nutzung vorgesehen. Bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 3 Personen errechnet sich deshalb ein zusätzlicher Wohnraum für 975 Personen. Gemäß der prognostizierten Entwicklung für die Gemeinde Vöcklamarkt bedeutet das die Abdeckung des Bedarfs für die nächste 20 - 30 Jahre. Neben der Errichtung von neuem Wohnraum sind zur Forcierung der Nutzungsmischung innerhalb der Wohnbebauung 4.400 m² für Büroflächen vorgesehen.

Gemeindeamt und Einkaufszentrum

Durch die geplante Neusituierung des Gemeindeamts in einem leer stehenden Gebäude im Zentrum soll ein neuer Ortsplatz gestaltet werden, der von allen Seiten begehbar sein wird. Zusätzlich soll in Zusammenarbeit mit dem Betreiber des ortsansässigen Einkaufszentrums in unmittelbarer Nähe des Gemeindeamts das derzeit in diesem Bereich herrschende Parkplatzproblem gemeinsam gelöst werden. Die Eigentümer des Einkaufszentrums stehen dabei einer Neugestaltung der Eingangssituation ihres Betriebes offen gegenüber. Abb. 3 zeigt die möglichen Bebauungsformen für die gesamte Innovationsachse.

Kommentar der Gemeinde

Eine wichtige Zielsetzung des Projekts "Innovationsachse Vöcklamarkt" war, beim Thema Zentrumsentwicklung samt notwendiger flächensparender Verdichtung in Zukunft aktiv agieren zu wollen und nicht nur im (Bau-) Anlassfall zu reagieren. Für uns ist wichtig, dass die Gemeinde Impuls- und Ideengeber/in ist und im möglichst frühen Planungsstadium gemeinsam mit Immobilienbesitzern und Investoren zukunftsfähige Projekte erarbeitet.

Erste Umsetzungen wurden bereits im Zuge der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplans verwirklicht, wo verschiedene Um- und Neuwidmungen aber auch Rückwidmungen in Grünland durchgeführt wurden. Für zwei Erweiterungsflächen werden derzeit auf Grundlage unseres Projekts "Innovationsachse Vöcklamarkt" Bebauungspläne in enger Zusammenarbeit unseres Ortsplaners mit den möglichen Investoren erarbeitet.

WARTBERG/AIST

Innen-Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Wartberg/Aist verfolgt die Strategie einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Umnutzung, Baulückenaktivierung und flächensparendes Neubauen in den zentrumsnahen Bereichen.

ANSPRECHPARTNER:

Christian Wolfsegger, MBA, MPA
Marktgemeindeamt Wartberg ob der Aist
4224 Wartberg ob der Aist, Hauptstraße 5
e-mail: c.wolfsegger@wartberg-aist.ooe.gv.at

PLANUNG:

DI Max Mandl, Arch. DI Ernst Hartl
raum2 - Netzwerk für Städtebau und Kommunikation
4040 Linz, Hauptstraße 10
web: www.raum2.at, e-mail: mm@raum2.at

Ausgangssituation

Die Gemeinde Wartberg ob der Aist ist eine stark wachsende Gemeinde. Alleine in den Jahren von 2001 bis 2008 verzeichnete die Gemeinde ein Wachstum von + 6,2 Prozent. Mit dem Bevölkerungswachstum steigt auch die Nachfrage nach Bauland. Um dennoch einen effizienten Umgang mit der Ressource Boden zu gewährleisten, entstand das Konzept zur Innenentwicklung des Wartberger Ortskerns.

Ziele

Das Konzept beinhaltet eine umfassende Planung des gesamten Innenbereiches der Gemeinde Wartberg. Dazu wurden folgende Ziele formuliert:

- Schließen von Baulücken und Mobilisieren von Innenentwicklungspotenzialen
- Forcieren innovativer Siedlungsansätze in verdichteter Flachbauweise
- Stärkung des Ortszentrums als Maßnahme zur Förderung der Gemeindeidentität

Planung

Das Konzept beinhaltet eine fundierte Analyse der leerstehenden Flächen und Gebäude. Ein Großteil der Flächen im Ortskern ist bereits als Bauland im Flächenwidmungsplan ausgewiesen.

Das Architekturbüro mandl-hartl hat dazu im Rahmen des Projektes einen städtebaulichen Entwurf zur möglichen Anordnung der Bebauung gestaltet. Weiters wurde die nähere Umgebung der baulichen Entwicklungsreserven auf zentrale Einrichtungen und deren Erreichbarkeit hin analysiert und als ein wichtiges Kriterium für die Eignung der Flächen für bestimmte Nutzungen bewertet.

Im Folgenden werden jene Flächen beschrieben, die für die Entwicklung des Wartberger Ortszentrums aufgrund ihrer Flächengröße besonders relevant sind. Die Lage der Flächen lässt sich der Abb. 1 entnehmen.

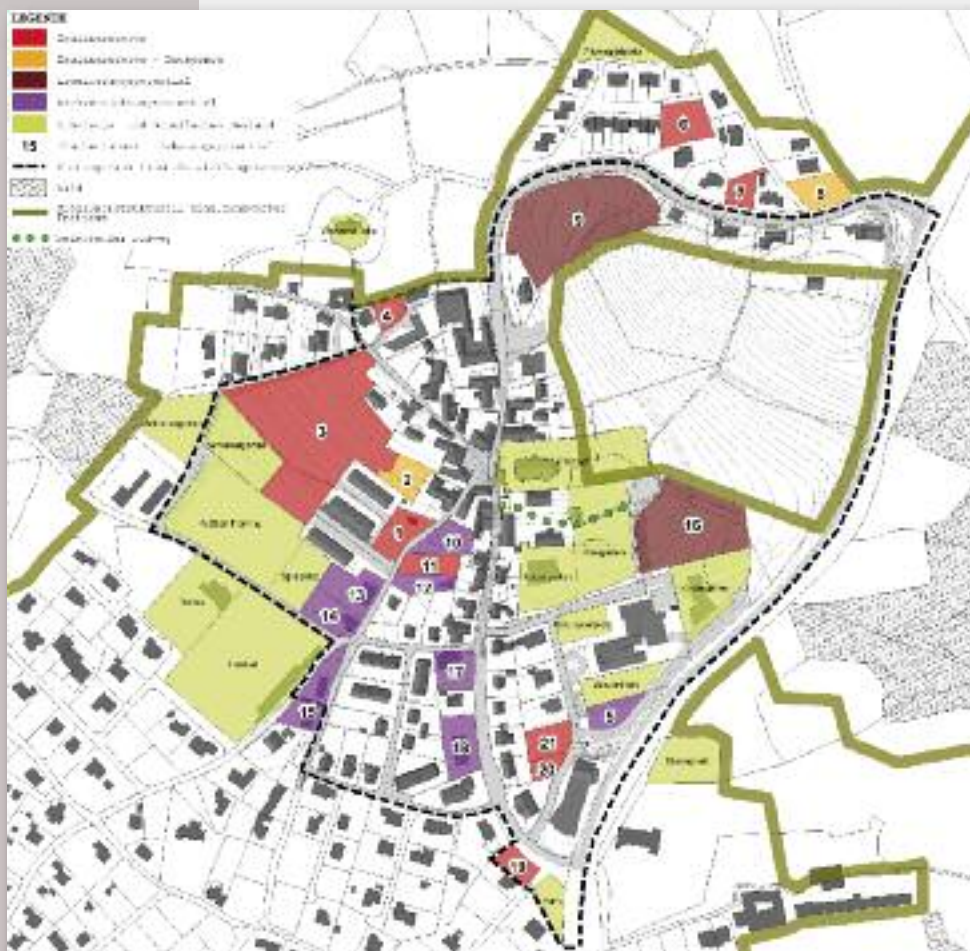


Abb. 1: : Bebauungspotenziale im Ortskern von Wartberg/Aist (raum2 – Netzwerk für Städtebau und Kommunikation, 2010)



Abb. 2: Schaubild Wartberg/Aist Gemeindeamt, Dienstleistungszentrum und neuer Ortsplatz

- **DINGHOFER-AREAL, FLÄCHE 3:**
Das Areal stellt eine große zusammenhängende Fläche dar. Das Zentrum liegt in fußläufiger Erreichbarkeit und wichtige infrastrukturelle Einrichtungen (Nahversorgung) befinden sich im nahen Umfeld. Vorgesehen ist die Neuerichtung von ca. 41 Wohneinheiten.
- **ERWEITERUNGSFLÄCHE ALTENHEIM, FLÄCHE 9**
Für diese Fläche gibt es die Option der Errichtung eines Altenheims. In Summe sind dort etwa 60 Betten vorgesehen. Aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht ist die Ansiedlung dort sinnvoll, auch die zentrumsnahe Lage ist für die Nutzung als Altenheim von Vorteil.
- **ERWEITERUNGSFLÄCHE HAUPTSCHULE, FLÄCHE 16:**
Sollte Wartberg eine eigene, bereits in Diskussion stehende, Hauptschule zugesprochen werden, so wäre diese Fläche ein geeigneter Standort für den Bau der Schule.
- **ALTES FEUERWEHRHAUS, FLÄCHE 18:**
Das alte Feuerwehrhaus grenzt direkt an das bestehende Gemeindeamt an. Durch das Abtragen des Feuerwehrhauses könnte Platz für ein neues Dienstleistungszentrum geschaffen werden. Außerdem könnte die Chance genutzt und ein autofreier Ortsplatz gestaltet werden. (Abb. 2)

Insgesamt gibt es im Ortszentrum ein Flächenpotential von 43.376 m². Das gesamte städtebauliche Konzept für die Innen-Entwicklung von Wartberg/-Aist ermöglicht die Schaffung von ca. 77 neuen Wohneinheiten (+ etwa 60 Betten im Altenheim) im Zentrum.

In der Gemeinde wird nun insbesondere an der Umsetzung jener Projekte gearbeitet, die dem öffentlichen Bereich angehören: der neue Ortsplatz, das Altenheim und die neue Hauptschule. Der neue Ortsplatz soll, entsprechend der oben beschriebenen Studie, gebaut werden – derzeit ist man auf der Suche nach entsprechenden Investoren. Für das Altenheim wurde bereits eine entsprechende Widmungsänderung durchgeführt und eine Ausschreibung zum Architekturwettbewerb ist vorgesehen. Auch der Standort für den Neubau der Hauptschule wird als geeignet anerkannt. Für die privat nutzbaren Flächen kann gesagt werden, dass die Vorschläge positive Resonanz hatten. Eine Umsetzung ist wünschenswert, kann aber natürlich nicht erzwungen werden.

Kommentar der Gemeinde

Ein erster Planungsschritt war die Erfassung der im Planungsraum vorhandenen Bebauungspotenziale (Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, Umnutzungsmöglichkeiten und Leerstände). Aufbauend auf diese Bestandsanalyse wurde eine Vision für den gesamten Innenbereich erarbeitet. Wichtig war dabei vor allem, dass die Bearbeitung der Bebauungspotenziale unter Einbeziehung der betroffenen Grundeigentümer erfolgte (individuelle Beratung hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten). Diese Einbindung geschah im Zuge der Präsentation des Projektes, wobei das Echo der Grundeigentümer/innen zu den vorgestellten Nutzungsmöglichkeiten überwiegend positiv war. Vorrangig wird nunmehr an der Umsetzung der Projekte im öffentlichen Bereich, wie Ortsplatz, Altenheim und Hauptschule, gearbeitet. Die erarbeiteten Bebauungsvarianten sollen als Planungsgrundlage herangezogen bzw. der Vorschlag für die Bebauung des alten Feuerwehrstandorts aufgegriffen werden.

WEITERSFELDEN

Flächensparende Baulandentwicklung im Ortskern

Der Ortskern von Weitersfelden hat durch Leerstände an Attraktivität verloren. Das Projekt „Flächensparende Baulandentwicklung im Ortskern“ bewirkte diesbezüglich eine höhere Sensibilität und letztendlich einen neuen Vorstoß, ein zentrales, seit zehn Jahren leerstehendes Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen.

Durch die Gründung einer „Investitionsgesellschaft“ bestehend aus ortsansässigen Gewerbetreibenden konnte schließlich das Ziel einer Nachnutzung erreicht, sowie die damit verbundene Belebung des Zentrums verbessert werden.

ANSPRECHPARTNER:

Bgm. DI Franz Xaver Hölzl, Gemeinde Weitersfelden
4272 Weitersfelden, Weitersfelden 11
e-mail: gemeinde@weitersfelden.ooe.gv.at
web: www.weitersfelden.at

PLANUNG:

Architekt DI Albert P. Böhm
4020 Linz, Stelzhamerstraße 10 / II
e-mail: office@architekt-boehm.at

Ausgangssituation

Weitersfelden liegt im nördlichen Teil des Bezirks Freistadt und ist seit den 70er Jahren von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Von 1971 bis 2011 sank die Zahl der EinwohnerInnen von 1.374 auf 1.040. Im Jahr 2009 wurden bereits acht leer stehende Gebäude im Ortskern gezählt. Für weitere 14 Gebäude gibt es zurzeit keine geplante Nachnutzung. Gleichzeitig ist aber der Bedarf an Bauland mit etwa 5000 m² pro Jahr beziffert.

Ziele

Ziel des Projekts war es, für die leer stehenden Gebäude eine adäquate Nutzung zu finden. Dazu gehören z. B. die Erweiterung der gewerblichen Standortfunktion der Gemeinde sowie die Aufrechterhaltung der öffentlichen Versorgungsstrukturen (Nahversorgung, Einrichtungen für das hoch aktive Vereinsleben, ...). Eine Verdichtung der Wohnbebauung im Ortszentrum soll schließlich zu einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur führen und die finanziellen Anliegerleistungen für das Gemeindebudget erhöhen.

Planung

Das Projekt „Flächensparende Baulandentwicklung“ ist in den, im Jahr 2010 gestarteten Lokalen Agenda-21-Prozesses, integriert worden. Im Jänner 2010 wurde dabei ein ganztägiger Zukunfts-Workshop mit etwa 100 TeilnehmerInnen abgehalten. Auf Basis einer Bestands- und Bedarfserhebung wurden in Arbeitsgruppen verschiedene Leitziele zur Belebung des Ortskerns erarbeitet:

Attraktives Wohnen soll im Bestand und auf unbebauten Flächen im Ortskern forciert werden, um dem Siedlungswachstum in der Peripherie entgegenzusteuern. Dafür ist eine besondere Bewerbung der Baulücken im Ortskern vorgesehen. Die Bewerbung der leerstehenden Flächen und Gebäude erfolgte durch die Installation von Informations- und Werbetafeln sowie im Nachrichtenblatt und auf der Homepage der Gemeinde. Bei der Suche nach möglichen Nutzungen will man „kreative Nutzungen“ nicht ausschließen und für neue Nutzungsformen offen sein (z.B. Seniorenwohngemeinschaften, Raum für Familien, „Haus für ein kleines Fitness- oder Regenerationszentrum“).

Weitersfeldner Immobilien- und ErrichtungsgesmbH

Eine Gruppe aus Weitersfeldner Gewerbetreibenden hat sich zusammengeschlossen, die das leerstehende "Riepl-Haus" (ehem. Lebensmittelgeschäft, gelber Kreis auf der Abb. 2) am Marktplatz Weitersfelden angekauft hat und sanieren wird. Diese Investorengruppe hat die Weitersfeldner Immobilien- und Errichtungsges.m.b.H. & Co.KG gegründet. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 400.000 Euro. Der Bau hat bereits im September 2011 begonnen.

Die neu gegründete lokale Investorengruppe nimmt sich um die Nutzung der leerstehenden Bausubstanz, um die Belebung des Ortskerns, um die Schaffung von günstigen Startwohnungen und somit um die Weiterentwicklung von Weitersfelden an. So werden im Riepl-Haus am Marktplatz Startwohnungen für Jungfamilien und eventuell eine Gewerbefläche entstehen.



Abb. 1, 2: Ortskern von Weitersfelden (Foto: Gemeinde Weitersfelden, September 2011)



Abb.3: Derzeitige Ansicht Riepl-Haus (Gde. Weitersfelden, 2011)

Auch für ein leerstehendes Gasthaus (sog. "Bauerhaus") in der Ortsmitte, wurde eine Nutzungsstudie erarbeitet. Dieses Haus ist zurzeit aber noch bewohnt, deshalb steht eine Umsetzung der Planung noch nicht unmittelbar bevor.

Durch die bereits erwähnte Einbindung des Projekts „Flächensparende Baulandentwicklung“ in den Lokale Agenda 21-Prozess wurde eine intensive Zusammenarbeit mit der Bevölkerung möglich. Durch die Veranstaltung von Zukunftswerkstätten und einer Ausstellung zum Thema „Flächensparende Baulandentwicklung“ wurde ein hoher Sensibilisierungsgrad in der Bevölkerung erreicht.

Kommentar der Gemeinde

„Leerstehende Gebäude in den Ortszentren sind ein allgemein hin bekanntes Problem, mit dem sehr viele Orte sowohl im ländlichen als auch im urbanen Raum konfrontiert sind. Es ist aber aus mehreren Gründen für Gemeinden desaströs, gegen die Ausdünnung der Ortszentren anzukämpfen. Einerseits verlagert sich das gesellschaftliche Leben weg von den Ortskernen, andererseits wird die vorhandene Infrastruktur wie Straße, Wasser, Strom, Kanal, Nahwärme etc. nicht genutzt. Im Gegensatz dazu muss und wird an den Rändern der Orte mit enormem Kostenaufwand für neues Bauland auch diese angesprochene Infrastruktur neu geschaffen werden. Dies ist mit entsprechendem Flächenverbrauch verbunden.

Das vom Land Oberösterreich angebotene Förderprojekt ist ein ausgezeichnetes Hilfsmittel, um Bewusstsein und Sensi-

bilisierung bezüglich dieses Phänomens zu schaffen. Für die Nutzung leer stehender Bausubstanz ist stets die Beiziehung von Experten/innen (z.B. Architekten) für die Erarbeitung von Vorschlägen unabdingbar. Die professionelle Hilfe und Begleitung kostet aber auch Geld. In Anbetracht der finanziellen Situation der Gemeinden, insbesondere für Abgangsgemeinden, ist das Projekt „Flächensparende Baulandentwicklung im Ortskern“ äußerst wertvoll und hilfreich gewesen, um Bewegung in die Situation zu bringen.

Da das Ziel, ein für den Markt Weitersfelden zentrales und seit 10 Jahren leerstehendes Gebäude durch eine neu geschaffene Investoreninitiative von Weitersfeldner Wirtschaftstreibenden einer Nachnutzung zuzuführen, erreicht worden ist, kann das Projekt als erfolgreich bezeichnet werden.“

Wels

Leitlinie der Stadt Wels für qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen

Der effiziente Umgang mit Ressourcen steht im Mittelpunkt zukünftiger Entwicklungen in Wels.

In einem umfassenden Konzept werden fundierte Handlungsempfehlungen für politische EntscheidungsträgerInnen geboten. Wichtig war deren Teilnahme am Projekt, da so die künftige Umsetzung gewährleistet werden kann.

ANSPRECHPARTNER:

DI Karl Pany, Magistrat der Stadt Wels, Stadtbaudirektion
4600 Wels, Pfarrgasse 25/2/209
e-mail: baud@wels.gv.at

PLANUNG:

Universität für Bodenkultur Wien
Institut für Landschaftsplanung, Department für Raum,
Landschaft und Infrastruktur
Dipl. Dr. Doris Damyanovic, DI Florian Reinwald
1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 65

Ausgangssituation

Die EnergieStadtWels arbeitet seit vielen Jahren an der Reduktion des Energiegesamtverbrauchs und einer effizienteren Nutzung vorhandener Energie: Wels hat eine der höchsten Dichte an Passivhäusern österreichweit. Diese punktuelle Optimierung im Bereich des gebäudebezogenen Energieverbrauchs soll mit dem Projekt „Flächen, kosten-, und energiesparendes Bauen in der Stadt Wels“ auf eine städtebauliche Optimierung des Ressourcenverbrauchs ausgeweitet werden.

Ziele

Diese geplante, flächenmäßige Optimierung des Ressourcenverbrauchs soll zukünftig auf „großmaßstäbliche, stadtplanerischer und damit strategischer Ebene“ festgelegt werden. Es geht dabei um einen möglichst effizienten Umgang mit Freiraum, Verkehr und Boden. Über all dem stehen die Beibehaltung und der Ausbau der Wohnqualität der Welser Bevölkerung.

Analyse

Die Projektverantwortlichen haben für die Analyse zwei Schwerpunkte gesetzt: „Prüfung der Praxis – Fallstudie Wels“ und „Wissensaustausch und –transfer“ (Abb. 2)

PRÜFUNG DER PRAXIS – FALLSTUDIE WELS

Unter dem Schwerpunkt „Prüfung der Praxis – Fallstudie Wels“ wurden ausgewählte good-practise-Siedlungen analysiert. Die im Zuge der ExpertInnenworkshops festgelegten Analysegegenstände dafür waren: Städtebau und Erschließungsplanung, Parzellierungs- und Freiraumplanung sowie Energie. Die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen wurden auf ihre Qualität sowie auf flächen-, kosten- und energiesparenden Eigenschaften hin analysiert. Um auch das subjektive Qualitätsempfinden in die Analyse einzubeziehen, wurden auch die dort ansässigen BewohnerInnen interviewt.



Abb. 1: Handlungsfelder des Flächen-, Kosten- und Energiesparens (Universität für Bodenkultur 2010)

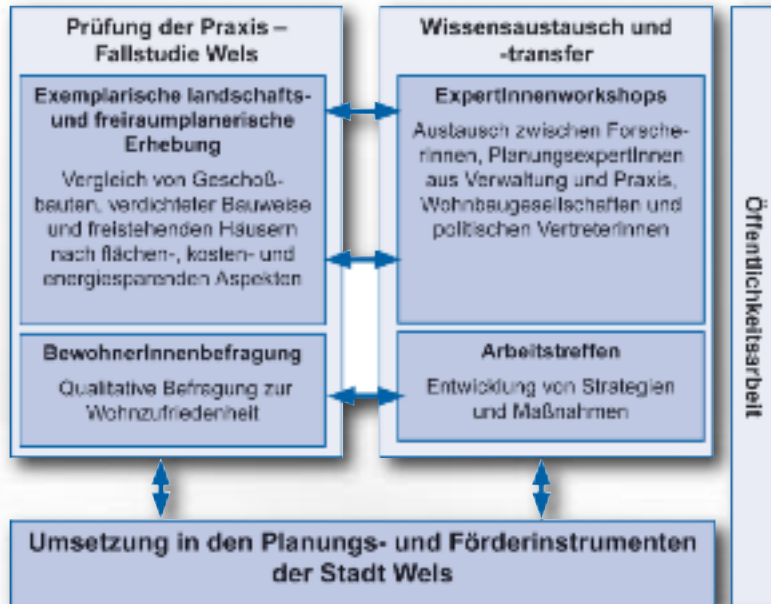


Abb. 2: Überblick über den Aufbau des Projekts (Universität für Bodenkultur 2010)

Für diesen ersten Bearbeitungsschwerpunkt war eine umfassende Analyse notwendig, die aus verschiedenen Komponenten bestand: Basis war die reale Bebauung in der Stadt Wels von der städtebaulichen Prinzipien abgeleitet und beschrieben wurden. Zudem wurden städtebauliche Kennzahlen (Flächenbilanz), Energiekennzahlen und Erschließungsaufwand verglichen.

Da pro Bebauungsform (Einfamilienhaussiedlung, Reihenhausbau und Geschosswohnungsbau) mehrere Siedlungen analysiert wurden, war ein Vergleich möglich: Dabei wurde jene Bebauungsformen herausgefiltert, die den bei geringstem Flächenverbrauch auch die geringsten Kosten für die Erschließung hat. Zusätzlich wurde der Energieaufwand verglichen und die Alltagstauglichkeit für die BewohnerInnen durch eine Befragung analysiert.

WISSENSAUSTAUSCH UND -TRANSFER

Ein Wissensaustausch und -transfer zwischen ForscherInnen und VertreterInnen aus Politik (Stadtrat, Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses), Verwaltung und externen Wohnbauträgern wurde zur Diskussion der Analyseergebnisse organisiert. Damit ist das Projekt nicht für die Verwaltung und Politik sondern mit der Verwaltung und der Politik entstanden. Eine damit verbundene Identifikation mit den Ergebnissen seitens der Verwaltung und Politik ist entsprechend größer.

Leitlinie

Unter der Beteiligung von politischen VertreterInnen, den verantwortlichen Dienststellen, den BauträgerInnen und ExpertInnen wurde gemeinsam eine „Leitlinie für qualitativ hochwertiges, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“ für die Stadt Wels ausgearbeitet. Die Leitlinie wurde im zuständigen Ausschuss des Gemeinderats der Stadt Wels diskutiert und beschlossen. Sie beinhaltet auf Basis der Analyse

Handlungsempfehlungen zu qualitativem, flächen-, kosten- und energiesparendem Bauen, die in vier Bereiche unterteilt werden:

- **WOHN-)QUALITÄT:** Steigerung der Wohnumfeldqualität
- **ENERGIE:** Energie sparen, erneuerbare Energie verwenden, Reduktion des Verkehrs, Optimierung der Sonnenenergie und Minimierung der Wärmeverluste
- **BODEN:** Reduktion des Flächenverbrauchs und der Flächenversiegelung
- **KOSTEN:** Reduktion der Erschließungs- und Erhaltungskosten, leistbares Wohnen garantieren

Zielgruppe der Leitlinie sind politische VertreterInnen, die in der Entscheidungsfindung unterstützt werden sollen. Weiters ist sie für MitarbeiterInnen der Verwaltung, BauwerberInnen und BauträgerInnen relevant. Die Umsetzung der Leitlinie soll vor allem durch die Einbindung aller planungsrelevanten Dienststellen und den Mitgliedern des Wirtschafts- und Stadtentwicklungsausschusses sowie des Bau- und Wohnungsausschusses sichergestellt werden.



Abb. 3: Workshop mit VertreterInnen aus der Verwaltung, der Politik und von Bauträgern in Wels (Fotoquelle: Stadt Wels)

Kommentar der Gemeinde

Die Erwartungen an das Projekt wurden zur Gänze erfüllt. Die Bearbeitung in gemischten Gruppen von Verwaltung, Politik und externen Bauträgern hat ein konsensuales Produkt gebracht, das auch im zuständigen Ausschuss des Gemeinderates beschlossen worden ist.

Die Leitlinie ist für uns ein Arbeitsmittel, das bereits für die nächsten Bebauungspläne am Stadtrand von Wels zum Einsatz kommt.

WEYER

KLEINREIFLING 2030

Die Ortschaft Kleinreifling in der Marktgemeinde Weyer ist auf Grund seiner peripheren Lage im südlichen Ennstal seit zwei Jahrzehnten mit strukturellen Problemen konfrontiert. Das Projekt Kleinreifling 2030 entstand unter intensiver Einbindung des Ortsteilbeirates, des Dorfentwicklungsvereines sowie der Gemeinde und liefert die fachlichen Grundlagen für die künftige bauliche Entwicklung des Ortes.

ANSPRECHPARTNER:

Marktgemeinde Weyer, Amtsleiter Franz Schörkhuber
3335 Weyer, Marktplatz 8

PLANUNG:

ARGE andreaskupfer, projekt+prozess und Hertl.Architekten
4400 Steyr, Pachergasse 17

Ausgangssituation

Die Anzahl der Bewohner/innen in Kleinreifling sinkt kontinuierlich (2000 - 2010: minus 11 %), Arbeitsplätze gingen verloren, ein Geburtenrückgang ist feststellbar (Rückgang der Schüler-/Schülerinnenzahlen in der Volksschule Kleinreifling von 1999 bis 2010 um 42 Prozent), zahlreiche Geschosswohnbauten sind sanierungsbedürftig, öffentliche Infrastrukturen fehlen, junge gut ausgebildete Menschen wandern ab, Bauland für Jungfamilien ist nicht verfügbar und eine Überalterung droht.

Ziele

Mit der Gemeindegemeinschaft 2007 hat sich die Marktgemeinde Weyer zum Ziel gesetzt, die Lebensqualität in den Ortschaften Kleinreifling und Unterlaussa durch einen Maßnahmenmix zu erhalten bzw. zu verbessern. Mit einem klaren Ziel: Stabilisierung auf gegenwärtigem Niveau und Setzen von Anreizen für Familien, um im Ort wohnhaft zu bleiben. Als Ziel wurde die Stärkung des Ortsgefüges, die Hebung der Lebensqualität, die Verdichtung des Ortszentrums und die Vermeidung einer weiteren Zersiedelung definiert. Außerdem sollte für das geplante „Multifunktionale Dorfzentrum“ eine Standortanalyse, ein Funktionskonzept und eine Kostenschätzung durchgeführt werden.

Zustand Ortszentrum

Die Dorfmitte besteht aus einem neugestalteten Ortsplatz, der von Gebäuden mit (zum Teil ehemals) öffentlicher Nutzung begrenzt wird.



Abb. 1: Blickauf das Ortszentrum von Kleinreifling (Andreas Kupfer, 2011)

Ein Teil der Gebäude steht leer und trägt somit nicht zur Platzbelebung bei (Abb. 2). Alle Gebäudeeingänge sind vom Dorfplatz weg orientiert – der Dorfplatz befindet sich somit im “Rücken” aller Gebäude. Ansonsten wird der Platz von Autos (Parkplätze für das Wirtshaus und den Nahversorger) flankiert und bietet keine wirklichen Aufenthaltsqualitäten. Die mehrgeschossigen Wohnbauten bilden den hinteren Abschluss des Dorfszentrums, bevor die Bebauung von der Körnung her wieder kleiner wird und in die Einfamilienhaus-siedlung übergeht.

Planungsempfehlungen

Aufbauend auf eine umfassende Erhebung und Analyse der Wohnsituation, der demografischen Entwicklung, der Arbeitsplätze, der Infrastruktur und der Freizeitangebote werden für sechs Teilbereiche (Abb. 2) konkrete Entwicklungsszenarien erarbeitet.

Errichtung eines multifunktionalen Dorfzentrums

Auf dem Grundstück der Pfarre Kleinreifling soll als Ersatz für das baufällige Pfarrheim ein multifunktionales Gebäude errichtet werden. Dieses Dorfzentrum soll neben der Hauptnutzung als Musikheim auch als Veranstaltungs- und Kommunikationszentrum für Vereine, die Gemeinde und öffentliche Einrichtungen dienen. Somit kann das Ortszentrum und der Ortsplatz über dieses Gebäude wieder stärker belebt und als Mitte herausgearbeitet werden.

Sanierung der mehrgeschossigen Wohnbauten im Ortszentrum

Zur Hebung des Wohnstandards wird eine Generalsanierung der 3 ÖBB/EBS Wohnbauten im Zentrum von Kleinreifling empfohlen. Neben dem Fenstertausch und der Wärmedämmung ist der Einbau einer Zentralheizung vorzusehen und der Anschluss an ein Nahwärmesystem zu prüfen.

Wohnbebauung Kälberweide

Für die leer stehenden Grundstücke auf der Kälberweide wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach versucht, unterschiedliche Modelle zur baulichen Entwicklung umzusetzen –

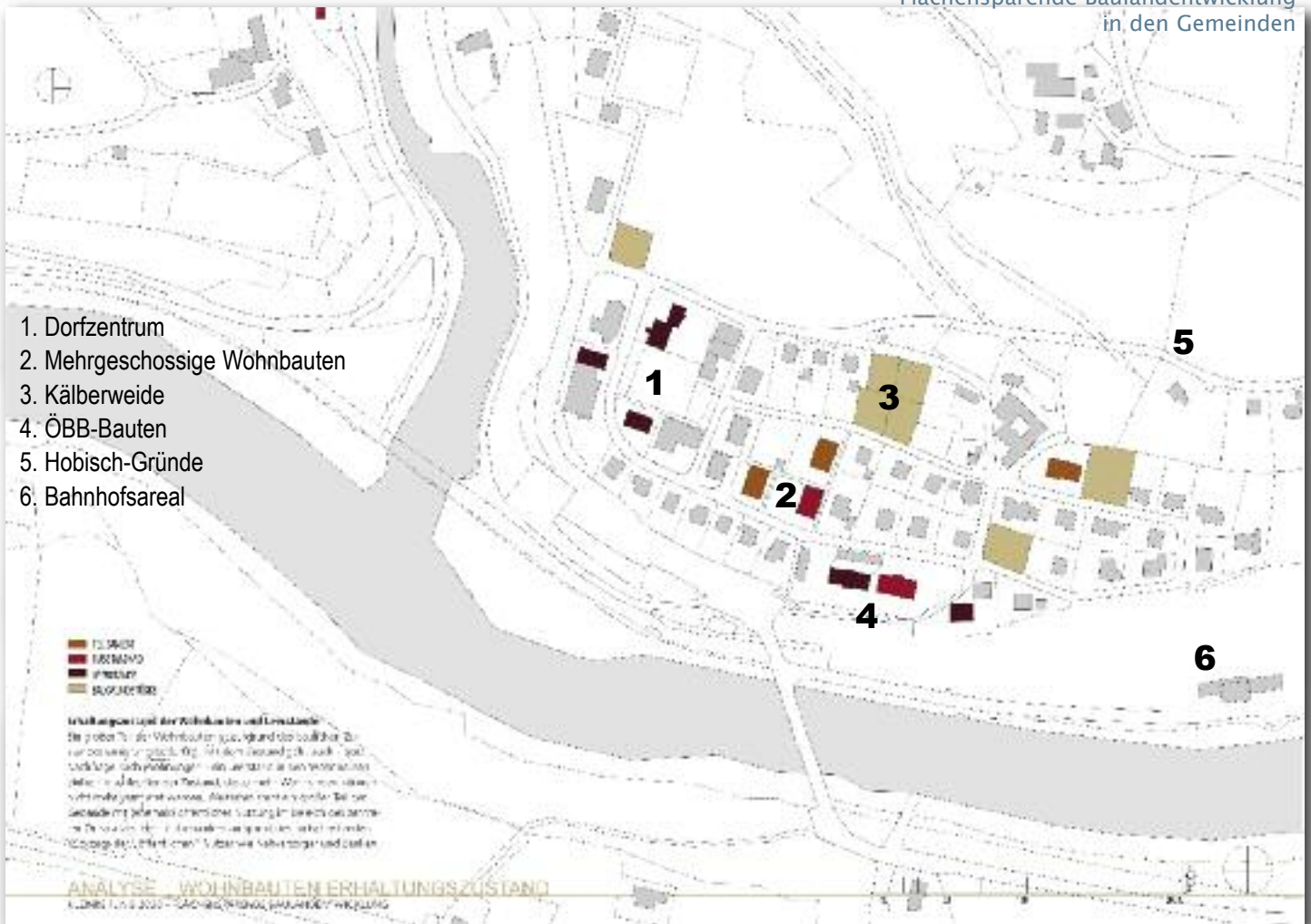


Abb. 2: Bauliche Analyse der Wohnbauten im Ortskern von Kleinreifling (ARGE andreaskupfer, projekt+prozess und Hertl.Architekten, 2011)

von mehrgeschossigen Wohnbauten oder Reihenhäusern, die mit Bauträgern errichtet werden sollten bis hin zum Verkauf der Grundstücke als privater Baugrund. Keines der Modelle brachte den gewünschten Erfolg. Daher sollen die Grundstücke in Zukunft an potenzielle Interessenten/innen verpachtet werden, die nach einer gewissen Pachtzeit die Möglichkeit haben, das Grundstück zum Restwert zu erwerben.

Abriss ÖBB – Bauten

Als weiteres Entwicklungsgebiet für Einfamilienhäuser im Ortszentrum wird der Bereich Hangkante Enns vorgeschlagen. Die ÖBB-Bauten entsprechen nicht mehr modernen Standards, die Wohnungen sind nur noch teilweise belegt. Andererseits hat dieses Grundstück hohe Baulandqualität auf Grund von Lage und infrastruktureller Versorgung. Empfohlen wird daher der Abriss der Wohnbauten und eine Parzellierung dieser Fläche in acht Grundstücke.

Touristische Entwicklung am Bahnhofsareal

Am großflächigen Bahnhofsareal soll die Entwicklung eines Nachnutzungskonzepts mit den ÖBB gestartet werden, mit dem Ziel, die leer stehenden Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Mögliche Nutzungsmöglichkeiten: Ennsschiffahrt (Wikingerschiffahrt), Gastronomie, Kanu- und Ruderbootverleih, Fischerei, Radverleih.

Wohnbebauung Hobisch-Gründe

Eine Bebauung von Grundstücken am Ortsrand (Hobisch-Gründe) ist erst dann sinnvoll, wenn bereits alle anderen Maßnahmen im Ortskern abgearbeitet wurden. Vorher sollte das Areal nicht bebaut werden.

Kommentar der Gemeinde

Die vorliegende Studie ist eine wichtige Grundlage für die Ortsentwicklung in Kleinreifling. Zweifellos stehen wir auf Grund der Bevölkerungsentwicklung vor großen Herausforderungen. Würden wir dieser Entwicklung tatenlos zusehen, dann wären in einigen Jahren wichtige Einrichtungen wie die Schule oder der Nahversorger von der Schließung bedroht. Die Marktgemeinde Weyer hat sich mit allen Beteiligten der Politik, den Vereinen und dem Ortsteilbeirat zum Ziel gesetzt, die Lebensqualität in Kleinreifling nicht nur zu erhalten sondern zu verbessern.

Diese Studie gibt uns dafür wichtige Handlungsanleitungen und Maßnahmenvorschläge. Neben der Sanierung mehrgeschossiger Wohnbauten und dem Angebot von Bauparzellen im Ortszentrum ist die Errichtung eines multifunktionalen Dorfzentrums die wichtigste Maßnahme zur Sicherung der Lebensqualität in Kleinreifling.“

Projektgemeinden:

Eidenberg, Freistadt, Nussbach, Oftring, Pfarrkirchen, Ottensheim, Pregarten, Rainbach im Mühlkreis, Ried im Innkreis, Sierning, Steyr, Vöcklamarkt, Wartberg ob der Aist, Weitersfelden, Wels, Weyer



Veranstaltung zum Weltbodentag,
5. Dezember 2011, Wels

16 Gemeinden und Städte aus Oberösterreich haben an der zweiten Runde der Förderaktion "Flächensparende Baulandentwicklung" teilgenommen. In einer Veranstaltung am Weltbodentag 2011 wurden diese Projekte von den Gemeinden und deren Planungsbüros einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt und die Möglichkeiten zum direkten Erfahrungsaustausch geboten.



IMPRESSUM

Medieninhaber:
Herausgeber:

Land Oberösterreich
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung
4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umweltschutz
4021 Linz, Kärntnerstraße 10 - 12

Redaktion und Koordination:
Gestaltung/Layout:

DI Andreas Mandlbauer, Abteilung Raumordnung
Susanne Schuster, Abteilung Raumordnung
Land Oberösterreich, Projektgemeinden, Planungsbüros
Druckerei Haider Schönau - Perg, 2012

Fotos und Grafiken:

Druck:

Abonnements und Einzelbestellung:

Verlags- und Erscheinungsort:

Die Zeitschrift "aufgeräumt" wird kostenlos abgegeben. Abonnements und Einzelbestellungen richten Sie bitte an: Amt der Oö. Landesregierung,
Linz, April 2012

Erklärung der grundlegenden Richtung der Zeitschrift: Die Zeitschrift "aufgeräumt" informiert über Raumordnung, Dorf- und Stadt- und Regionalentwicklung sowie EU-Regionalpolitik im Bundesland Oberösterreich
0069264

DVR:

