



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Diplomarbeit

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR ORTSKERNBELEBUNG

AM BEISPIEL AUSGEWÄHLTER GEMEINDEN

DES WALD- UND MOSTVIERTELS

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung von

Dipl.-Ing. Dr. Helena LINZER

E280/4 - Department für Raumplanung

Fachbereich Örtliche Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Cornelia Kaufmann, BA

Matr. Nr. 0901027

Lacknergasse 30/17

1170 Wien

Wien, 14. September 2016

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	2
Abstract	6
Kurzfassung.....	7
Einleitung und Problemstellung	9
Methodik und Aufbau der Arbeit	10
1 Begriffsdefinitionen	13
1.1 Ortskern	13
1.2 Ortskernbelebung.....	13
1.3 Leerstand	13
2 Allgemeines zu Ortszentren	14
2.1 „Wie es früher war“ – Historischer Rückblick	14
2.2 Funktionen des Ortskerns	16
2.2.1 Erfüllung der Grundfunktionen	16
2.2.2 Funktionsmischung als wesentlicher Faktor für die Bildung von Zentren	17
2.3 Ortsbild	17
2.3.1 Ortskernrevitalisierung	18
2.4 Siedlungsentwicklung.....	18
2.5 Der öffentliche Raum und seine Bedeutung im Dorf	19
2.5.1 Kulturelle und soziale Aspekte	20
2.5.2 Ökonomische Aspekte.....	20
2.6 Soziale und gesellschaftliche Aspekte des Dorflebens.....	21
2.6.1 Bräuche und Traditionen	21
2.6.2 Vereinswesen	21
3 Warum Ortskernbelebung	23
3.1 Der Ort im Wandel	23
3.1.1 Demographischer und sozialer Wandel.....	24
3.1.2 Verstärkte Siedlungserweiterung am Ortsrand und zunehmende Mobilität	25
3.1.3 Die Leerstandsproblematik	26
3.1.4 Identitätsverlust	27
3.2 Kriterien zur Ortskernbelebung	28
3.2.1 Anfahrt – Verkehr und Parken	29
3.2.2 Angebot – Branchenmix.....	29
3.2.3 Atmosphäre Ambiance Ambiente	29

3.2.4	Auftritt – Kompetenz und Qualität.....	30
4	Rechtliche Grundlagen, Institutionen und Aktionen zur Ortskernbelebung	31
4.1	Rechtliche Grundlagen	31
4.1.1	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz (NÖ ROG 2014)	31
4.1.2	Niederösterreichisches Landesentwicklungskonzept.....	32
4.2	Aktionen auf Landesebene	33
4.2.1	Nafes.....	33
4.2.2	Niederösterreichische Wohnbauförderung.....	34
4.2.3	Wohnen im Waldviertel	35
4.2.4	NÖ Gestalten	36
4.3	Aktionen auf lokaler Ebene	36
4.3.1	Dorferneuerung	36
4.3.2	Gemeinde 21	38
4.3.3	Leerstandsmanagement	41
4.4	LEADER	42
4.5	Instrumente zur Ortskernbelebung im Überblick	44
5	Strukturanalyse der Untersuchungsgemeinden	46
5.1	Yspertal.....	48
5.1.1	Erreichbarkeit	48
5.1.2	Demographische und wirtschaftliche Merkmale.....	49
5.1.3	Siedlungsentwicklung	51
5.1.4	Nutzungen	51
5.1.5	Atmosphäre & Angebot am Dorfplatz	55
5.1.6	Vereinswesen im Yspertal.....	57
5.1.7	Die Stärken und Schwächen der Gemeinde	57
5.2	Krummnussbaum.....	58
5.2.1	Lage in der Region, Erreichbarkeit und Ortsteile.....	58
5.2.2	Demographische und wirtschaftliche Merkmale.....	60
5.2.3	Siedlungsentwicklung	61
5.2.4	Nutzungen	62
5.2.5	Projekt: Innen- vor Außenentwicklung	64
5.2.6	Vereinswesen	65
5.2.7	Bürgerbeteiligung.....	65
5.2.8	Stärken und Schwächen der Gemeinde.....	65

5.3	Windigsteig.....	67
5.3.1	Erreichbarkeit	67
5.3.2	Demographische und wirtschaftliche Merkmale.....	69
5.3.3	Siedlungsentwicklung	70
5.3.4	Nutzungen	71
5.3.5	Atmosphäre im Ortskern	73
5.3.6	Vereinswesen	74
5.3.7	Die Stärken und Schwächen der Gemeinde	74
5.4.	Resümee der Untersuchungsgemeinden im Vergleich	75
6	Analyse von Best-Practice Beispielen der Ortskernbelebung.....	79
6.1.1	Integrierte Standortentwicklung am Beispiel Waidhofen/Ybbs.....	79
6.1.2	Stadtkernentwicklung Haag	81
6.1.3	Ortskernprojekt Fließ/Tirol	82
7	Allgemeine Handlungsempfehlungen zur Ortskernbelebung	84
7.1	Erkennen – Entwickeln – Handeln	87
7.1.1	Vernetzung aller Akteure	87
7.1.2	Beteiligungsverfahren	88
7.1.3	Begleitung und Unterstützung.....	89
7.2	Handlungsempfehlungen	91
7.2.1	Siedlungsentwicklung	91
7.2.2	Umgang mit Leerstand	91
7.2.3	Stärkung und Ausbau bestehender Einrichtungen	95
7.2.4	Maßnahmen im Öffentlichen Raum	99
7.2.5	Mobilität	103
8	Lösungsansätze für die Untersuchungsgemeinden.....	105
8.1	Lösungsansätze für Krummnussbaum.....	105
8.1.1	Aktuelles Projekt „Neue Mitte“	106
8.1.2	Orientierung durch Gestaltung	108
8.1.3	Umnutzung alte Tankstelle.....	110
8.2	Lösungsansätze für Yspertal.....	111
8.2.1	Ergebnisse der Befragung	111
8.2.2	Beteiligungsprozess zu „Leerstand als Chance“	113
8.2.3	Leerstände als neue Chance nutzen.....	114
8.2.4	Maßnahmen zur Reduzierung der privaten Leerstände.....	117
8.2.5	Wirtekooperation.....	119

8.2.6	Errichtung eines Freiluftkinos	120
8.3	Lösungsansätze für Windigsteig.....	121
8.3.1	Ergebnisse der BürgerInnenbefragung	121
8.3.2	BürgerInnenbeteiligung.....	123
8.3.3	Aktivierung des Nahversorgers und des Gasthauses.....	124
8.3.4	Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums.....	126
8.4	Realisierungschancen der Lösungsansätze	130
9	Persönliche Schlussfolgerung	132
10	Verzeichnisse	136
10.1	Quellenverzeichnis.....	136
10.2	Websites	138
10.3	Statistiken.....	141
10.4	Gespräche.....	142
10.5	Abbildungsverzeichnis.....	142
10.6	Tabellenverzeichnis	144
Anhang	145
Anhang I	- BürgerInnenfragebogen Gemeinde Yspertal	145
Anhang II	- BürgerInnenfragebogen Gemeinde Windigsteig	148
Anhang III	- Transkription Expertengespräch mit Dipl.Geogr. Dr. Peter Görgl	151
Anhang IV	- Transkription Expertengespräch mit Dr. Arthur Kanonier	154

ABSTRACT

In former times, cores of villages were seen as the heart of a village. All central establishments had their place in it. Due to former social needs, the social cohesion has been stronger than nowadays. In case of agricultural works, the inhabitants combined forces or borrowed agricultural tools and machines among themselves. Cores of villages were always seen as crucial points of the social life in rural areas. They are still the social, economical and cultural core of a village, that supplies diverse and attractive offers for inhabitants. A village has to fulfill the six basic functions as live, work, supply, education, recreation and traffic at best. Elements as safety and wellness also play a significant role in villages. The more basic needs in a village are taken into account, the higher is the life quality and the more satisfied are inhabitants. The buying power in the village is also higher, the more the center fulfills the basic functions. Mixed use areas that supply diversity are more active in economical and social issues. Usages should be temporally and spatially closely connected. Rural villages have changed due to demographical and social change, negative settlement development, unsuitable development concepts and growing mobility. Nowadays purchase and transaction of other central concerns often happen in surrounding communities or in nearest cities. That issue leads back to the frequently inadequate offer within one's village or rather because those transactions are carried out in the place of work. A range of former facilities in the village are now empty and the amount of abandoned properties in cores of villages are growing. If functionality and necessity are changing, human needs are also changing. The loss of restaurants and shops have a negative impact on the whole village life and damage the view of the village. That negative change contributes to reduce the initial identity of the village.

To react on the negative change and further emptying of the core of village, a range of criteria are of great significance besides the six condition-basis functions. Inhabitants have long- and short-term beneficiary claims. Good accessibility, clarity, adequate offers for public transport, a wide variety of fields and a good atmosphere to make inhabitants to feel comfortable in public spaces, are long-term factors. Events as exhibitions and markets are crucial as short-term factors.

In Lower Austria there exists a range of instruments and activities to stimulate the core of a village such as Dorferneuerung, NAFES, or Gemeinde 21. Activities such as „Zentrumsbelebung“, „Flächenmanagement Datenbank“ and „Leerstandsmanagement“ serve straight to cope with abandoned properties. With financial support, knowledge and consulting

by experts, communities are getting supported and monitored by realisation processes to stimulate the core of villages.

KURZFASSUNG

Früher wurde der Ortskern im ländlichen Raum als Herzstück des gesamten Dorfes betrachtet – alle zentralen Einrichtungen hatten ihren Platz darin. Der gesellschaftliche Zusammenhalt war früher intensiver, da sich die BewohnerInnen gegenseitig unterstützten. So wurde beispielsweise bei landwirtschaftlichen Arbeiten zusammengeholfen oder landwirtschaftliche Geräte und Maschinen wurden untereinander ausgeborgt.

Seit jeher gelten Ortskerne als Angelpunkte des gesellschaftlichen Lebens, sie sind zudem der soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des Dorfes, der den BürgerInnen vielfältige und attraktive Angebote bereitstellt. Ein Ort hat die sechs Daseins-Grundfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Erholung und Verkehr bestmöglich zu erfüllen. Darüber hinaus spielen Elemente wie Sicherheit und Wohlfühlen eine signifikante Rolle im Dorf. Je stärker die Grundbedürfnisse in einem Ort berücksichtigt werden, desto zufriedener sind die BürgerInnen und desto höher ist die Lebensqualität. Auch der Kaufkraftabfluss ist umso geringer, je stärker ein Zentrum die grundlegenden Funktionen erfüllt.

Grundsätzlich sind gemischt genutzte Räume, die Vielfalt bieten, in sozialen und wirtschaftlichen Belangen aktiver. Nutzungen sollen zeitlich und räumlich eng miteinander verbunden sein. Besonders seit den letzten Jahren begleitet uns die Thematik des Ortskernsterbens durch den Alltag.

Angesichts des demographischen und sozialen Wandels, der negativen Siedlungsentwicklung, den unpassenden Entwicklungskonzepten und der zunehmenden Mobilität hat sich der Ort verändert. Einkauf und die Erledigung sonstiger zentraler Angelegenheiten erfolgen heute oft in umliegenden Gemeinden oder in der nächstgelegenen Kleinstadt, da den BewohnerInnen oft ein unzureichendes Angebot im eigenen Ort geboten wird beziehungsweise diese Angelegenheiten überwiegend am Arbeitsort erledigt werden. Viele ehemalige Versorgungseinrichtungen stehen nun leer und die Anzahl an Leerständen im Ortszentrum nimmt kontinuierlich zu. Verändern sich Funktionalität und Notwendigkeit, so ändern sich auch die Bedürfnisse der Menschen. Das Verschwinden der Gasthäuser und der Geschäfte beeinflusst das gesamte Dorfleben negativ und beeinträchtigt das Ortsbild. Dieser negative Wandel trägt zur Reduzierung der ursprünglichen Ortsidentität bei und führt schließlich zu einem Identitätsverlust des Dorfes.

Um diesem negativen Wandel und einer weiteren Ortskernentleerung entgegenzuwirken, sind neben den Daseins-Grundfunktionen weitere Kriterien für die Belebung des Zentrums von Bedeutung. BürgerInnen haben langfristige sowie kurzfristige Nutzungsansprüche. Zu den langfristigen Faktoren zählen eine gute Erreichbarkeit, Übersichtlichkeit, ansprechendes ÖV-Angebot¹, Branchenmix und eine angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen im öffentlichen Raum. Für kurzfristige Faktoren sind Veranstaltungen wie Märkte oder Ausstellungen ausschlaggebend.

In Niederösterreich existieren zahlreiche Instrumente und Aktionen zur Ortskernbelebung, wie etwa die Dorferneuerung, NAFES oder Gemeinde 21. Aktionen wie Zentrumsbelebung, Flächenmanagement Datenbank und Leerstandsmanagement dienen direkt der Leerstandsbekämpfung. Mithilfe finanzieller Unterstützung, Wissen und Beratung von Fachexperten werden Gemeinden bei der Realisierung von Ortskernbelebungsprozesse unterstützt und begleitet.

¹ ÖV = Öffentlicher Verkehr

EINLEITUNG UND PROBLEMSTELLUNG

Ortskerne waren einst Treffpunkt aller Generationen. Sie galten als Mittelpunkt des Dorfes, in dem die BewohnerInnen von Nahversorgern und Gasthäusern versorgt wurden. Es herrschte „Leben“ im Ortszentrum. Durch die Strukturentwicklung der vergangenen Jahrzehnte sind viele Ortskerne in Dörfern, Klein- und Mittelstädten unter Druck geraten. Ausschlaggebend sind unterschiedliche Entwicklungen, aber auch Einstellungen: eine Modernisierung, die bloß einseitig betrachtet wird, nicht geeignete Entwicklungs- und Wirtschaftskonzepte, mangelnder politischer Gestaltungswille, liebloses Bauen, ökonomische Auszehrung sowie Marginalisierung, Abwanderung der ansässigen Bevölkerung, zersiedelte Landschaften – das alles sind alarmierende Resultate, sobald ein Dorf zu „*schlafen*“ beginnt. (vgl. DACHS 1992:7)

Zahlreiche Dorfzentren in Österreich sind geprägt von leerstehenden Gebäuden, mit Zeitungen und Plakaten verklebten Auslagen und der geringen Anzahl an BesucherInnen. Immer mehr Ortskerne kämpfen mit dem Problem, dass zunehmend BürgerInnen abwandern, zum Arbeiten in nächstgelegene Städte auspendeln beziehungsweise viele das Wohnen an ruhigen Standorten außerhalb des Siedlungsgebietes bevorzugen. Immer mehr Gasthäuser und Nahversorger kämpfen ums Überleben oder schließen aufgrund mangelnder BesucherInnen. Post und Polizeiposten sind in vielen ländlichen Gemeinden auch schon lange nicht mehr vorzufinden. Mit dem Verlust eines einzigen Gasthauses im Ort, welches grundsätzlich die Funktion eines wichtigen sozialen Treffpunkts einnimmt, geht parallel auch ein essentieller Kulturbestandteil der Gemeinde verloren. Befindet sich kein Nahversorger mehr im Dorf, stellt dies besonders für die ältere Generation, die oft nicht mehr mobil ist, ein überwiegend großes Problem dar. Im Zuge eines Verlusts des letzten Nahversorgers im Ort fällt eine signifikante Funktion einer Gemeinde weg.

Dass die Ortskerne heute verstärkt aussterben, ist besonders auf die jahrzehntelange Siedlungserweiterung an Randgebieten zurückzuführen. Zahlreiche zentrale Einrichtungen wurden am Rande des Ortes errichtet, während die Ortzentren sich zunehmend entleerten, indem sich die Anzahl leerstehender Objekte vermehrte und BesucherInnen ausblieben.

Folgende Forschungsfragen und Interessensgebiete führten zur Wahl dieses Diplomarbeitsthemas:

- Inwiefern hat sich das Dorfleben im Vergleich zu „früher“ verändert - was fehlt heute, das damals vorhanden war?
- Welche Initiativen zur Minimierung der zahlreichen Leerstände können den Ortskern wieder lebendiger gestalten? Wie ist es möglich, „schleichende Leerstände“ frühzeitig zu erkennen, um Leerstände zu verhindern? Wie können leerstehende Gebäude als neue Chance für Gemeinden genutzt werden? Welche neuen und innovativen Nutzungsformen sind in ländlichen Gemeinden längerfristig umsetzbar? Können städtische Elemente bei künftigen Planungen im ländlichen Raum erfolgreich integriert werden?
- Wie kann das Ortszentrum wieder ein attraktiver Platz zum Verweilen werden? Welche Kriterien hat ein Ortskern zu erfüllen? Anhand welcher Instrumente, Unterstützungen und Förderungen lassen sich Initiativen zur Ortskernbelebung realisieren? Wie kann man die Bevölkerung zu Mut zur Veränderung begeistern, um Wege außerhalb des Erprobten einzuschlagen?

METHODIK UND AUFBAU DER ARBEIT

Die Arbeit gliedert sich in drei Teile. Der erste Teil „Allgemeines zu Ortszentren“ behandelt den theoretischen Zugang zum Diplomarbeitsthema. Wie hat sich das Leben im Dorf entwickelt? Wie wurde das Dorfleben früher gestaltet? Was machte den Dorfplatz so attraktiv, dass sich dort alle BewohnerInnen nach einem harten Arbeitstag trafen und sich gemeinsam austauschten?

Der zweite Teil der Arbeit beschäftigt sich sowohl mit der Analyse von Vorzeigebispielen erfolgreicher Ortskernbelebungen, aber auch mit einer Strukturanalyse der Untersuchungsgemeinden Yspertal, Krummnussbaum und Windigsteig. Die Analyse reicht von überörtlichen Verkehrsverbindungen, soziodemographischen Strukturmerkmalen (Bevölkerungsentwicklung, Berufspendler, etc.) und Siedlungsstruktur bis hin zu Gebäudenutzungen und bisherigen Bürgerbeteiligungen an Dorferneuerungsprozessen.

Der letzte und praktische Teil zeigt zu Beginn Vorschläge zu allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Ortskernbelebung für Gemeinden im ländlichen Raum. Danach folgt eine Präsentation der Lösungsansätze, anhand welcher die Ortszentren der

Untersuchungsgemeinden verändert und aufgewertet werden können. In diesem Kapitel werden zuerst künftige Ziele und Maßnahmen für die Gemeinden erarbeitet. Aus den Resultaten der Strukturanalyse werden innovative Strategien aus den Bereichen Ortskern (Nutzungen, Leerstand), Kultur, Freiraum und Verkehr präsentiert. Im Zentrum stehen dabei Neunutzungen leerstehender Objekte, entgegenwirkende Maßnahmen bezüglich des Wirtshaussterbens, Ausbau von Rad- und Laufwegen sowie Freizeiteinrichtungen und mögliche Verbesserungen im Bereich der Mobilität. Auch BürgerInnen sollen in Zukunft bei raumplanerischen Vorhaben innerhalb ihrer Heimatgemeinde verstärkt mitwirken dürfen.

Ziel der vorliegenden Diplomarbeit ist einerseits die Darstellung von allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Ortskernbelebung für alle ländlichen Gemeinden. Andererseits wird aufgezeigt, anhand welcher Lösungsansätze die Ortskerne der Untersuchungsgemeinden Krumnussbaum, Yspertal und Windigsteig wieder an Attraktivität gewinnen können - um die Lebensqualität zu stärken und zu sichern, den BewohnerInnen attraktive Plätze zum Verweilen im Zentrum zu bieten sowie diese vor weiterer Abwanderung abzuhalten. Diese Arbeit soll als Leitfaden für ländliche Gemeinden dienen, deren Initiativen zur Ortskernbelebung noch nicht gelungen sind, beziehungsweise die bislang noch keine Verbesserungen zur Belebung der Dorfzentren angestrebt haben.

Die methodische Vorgehensweise zur Beantwortung der Forschungsfragen gliedert sich in die Analyse bestehender Literatur und Analyse von Best-Practice Beispielen aus der Ortskernbelebung, Untersuchungen vor Ort haben ebenso stattgefunden. Die Gespräche wurden mit BewohnerInnen vor Ort, BürgermeisterInnen der Untersuchungsgemeinden, Mitarbeiter der NÖ Regional und Experteninterviews mit Lehrenden der TU Wien und UNI Wien, durchgeführt. Mittels Strukturanalyse in Kapitel 5 wird festgestellt, welche Kriterien die Ortskerne der Untersuchungsgemeinden erfüllen, was ausreichend im Ort vorhanden ist und welche Nutzungen und Aufenthaltseinrichtungen den Ortszentren fehlen.

Die Handlungsempfehlungen werden durch Literaturrecherche, Analyse diverser Best-Practice Beispiele und Expertengespräche, zusammengestellt. Die spezifischen Lösungsansätze für die Untersuchungsgemeinden ergeben sich aus der Strukturanalyse, der Analyse der Stärken und Schwächen, mittels eigener Beobachtung sowie durch Gespräche mit BürgerInnen und der Auswertung des BürgerInnenfragebogens.

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Hier erkläre ich an Eides Statt, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig angefertigt habe. Die aus den fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher weder in gleicher noch in ähnlicher Form einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Wien, 14. September 2016

Unterschrift

1 BEGRIFFSDEFINITIONEN

Im Folgenden werden die wichtigsten Begrifflichkeiten geklärt, die zum Verständnis der vorliegenden Diplomarbeit wesentlich sind.

1.1 ORTSKERN

Der Ortskern als Zentrum ist ein Raum, in dem Kommunikation und Bewegung stattfinden. Dieser Raum wurde vom Menschen geschaffen und ist räumlich begrenzt, oft liegt er auch an wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Er bietet ein umfassendes Angebot an sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Nutzungen sowie Verwaltungseinrichtungen. (vgl. LINTNER 2000:17)
Der zentrale Ort ist „das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das innerhalb einer Gemeinde die Funktion des Hauptortes erfüllt und im besonderen Maße Standort zentraler Einrichtungen ist, nicht nur für die Bevölkerung der eigenen Gemeinde, sondern auch die Bevölkerung der Umlandgemeinden versorgt“. (NÖ-Raumordnungsgesetz §1.8.)

1.2 ORTSKERNBELEBUNG

Grundsätzlich existiert keine einheitliche Definition zum Begriff Ortskernbelebung, deshalb wird für diese Arbeit eine Definition von der Autorin festgelegt, Ortskernbelebung in folgenden Worten zu definieren:

„Bei Initiativen zur Ortskernbelebung sollen vernachlässigte Ortszentren anhand vielfältiger Maßnahmen neu belebt werden. Leerstehende Geschäftslokale, Gasthäuser oder ehemalige Ämter sollen aktiviert werden, ein Branchenmix und Plätze zum Verweilen geschaffen werden, damit der Dorfplatz als öffentlicher Raum wieder an Attraktivität gewinnt und wieder Anziehungspunkt für BewohnerInnen und BesucherInnen wird.“

„Der lebendige Ort ist in seinem Kern nicht nur bauliches, sondern ebenso ein soziales Kunstwerk.“ (Atelier für Architektur 2015:10)

1.3 LEERSTAND

Unter dem Begriff „Leerstand“ versteht man einen Wohnungs- und Gebäudeleerstand, Geschäfts- bzw. Einzelhandelsleerstand oder industriellen Leerstand und Gewerbebrachen. Auch leerstehende ungenutzte Flächen zählen dazu.

2 ALLGEMEINES ZU ORTSZENTREN

Im Folgenden gewährt ein historischer Rückblick in Bezug auf das frühere Dorfleben Einblick in die Thematik der gegenständlichen Diplomarbeit. Fortsetzend geht es darum, welche Funktionen ein Ortskern einnimmt und welchen Grundfunktionen er zu entsprechen hat. Auch das Ortsbild und die Siedlungsentwicklung sind für das Ortszentrum wesentlich. In diesem Kapitel wird ebenso darauf eingegangen, welche Bedeutung der öffentliche Raum für das gesamte Dorf einnimmt. Im öffentlichen Raum soll man sich beinahe wie im eigenen „Wohnzimmer“ fühlen – er ladet zum Verweilen ein und verbessert somit die Lebensqualität eines Ortes. Das Kapitel schließt mit den gesellschaftlichen und sozialen Merkmalen eines Dorflebens ab, zu denen Brauchtum und Vereinswesen zählen. Ziel dieses Kapitels ist einerseits die Gewinnung von Eindrücken über die generelle Rolle des Ortskerns sowie andererseits über die essentiellen Aspekte funktionierender und starker Zentren.

2.1 „WIE ES FRÜHER WAR“ – HISTORISCHER RÜCKBLICK

Im Buch *„Wie es früher war – Vom Leben auf dem Land“* von Inge Friedl, erklärt eine Bäuerin, dass der Zeitbegriff früher ein anderer als heute war. Kurz gesagt: Früher war die Zeit nicht so hektisch. (vgl. FRIEDL 2010:6) In Zeiten der Nachkriegszeit war das Leben der Menschen im ländlichen Raum vom Rhythmus der täglichen Arbeit als auch vom Ablauf der Jahreszeiten bestimmt. Nach einem langen, harten Arbeitstag war buchstäblich Feierabend. *„Wenn du im Stall fertig gewesen bist, dann hast dich halt einmal auf die Hausbank aufgesetzt. Wenn das Wetter schön war, dann hast auf der Bank noch ein wenig gesudert und dann bist ins Bett gegangen“.* (FRIEDL 2010:40)



Abbildung 1: "A guate Jausn" auf dem Feld schmeckt nach harter Arbeit. (FRIEDL 2010:15)

Mit gutem Gewissen gönnte man sich nach einem harten Arbeitstag ein wenig Auszeit und Unterhaltung. Die Hausbank bot sich für diesen abendlichen Treffpunkt der gesamten Nachbarschaft an. Früher verbrachten noch nicht so viele Menschen den Feierabend vor dem Fernseher auf der Couch, die wertvolle Zeit wurde genutzt und man ließ den Tag gemeinsam im Freien auf der Hausbank ausklingen. *„Das war nicht so eine Hektik wie heut. Allweil meint*

jeder, er versäumt was“ (FRIEDL 2010:40), so eine Mühlviertler Bäuerin. Die Hausbank oder auch die „Sunnbenk“, wie sie oft genannt wurde, war in der damaligen Zeit vielleicht auch ein Symbol für die dörfliche Gemeinschaft und dem Zusammenhalt. Die Gemeinschaft in den Dörfern ist deshalb entstanden, weil man sich mehr gebraucht hat als heute. Hatte man beispielsweise zwei Ochsen zu wenig, borgte man sich zwei weitere von den Nachbarn aus und fuhr vierspannig. Beim Maschindreschen zeigte sich der dörfliche Zusammenhalt ganz besonders. Alle halfen mit – von Kindern bis zu den Großeltern, die ganze Nachbarschaft war im Einsatz. Das Dreschen wurde zudem als bäuerliches Fest betrachtet, bei dem reichhaltig gekocht wurde. (vgl. FRIEDL 2010:40) Früher wurde das Zentrum als Herzstück des Dorfes betrachtet – die Kirche stand dort, zahlreiche Gasthäuser belebten das Zentrum und Großbauern hatten ihre Höfe mittendrin. Die heutigen Ortskerne haben eine gewisse Entwicklung hinter sich. Bestimmte Funktionalitäten, die früher, als die Orte erst gegründet wurden, vorhanden waren, können nicht mehr so schnell zurückgeholt werden. (vgl. BAUER 2015:41)

Noch vor rund 25 Jahren fand man in einschlägigen soziologischen Nachschlagewerken folgende Definition für das Dorf: *Das Dorf ist eine „... mehr oder weniger geschlossene, meist ländliche Siedlung mit relativ wenigen Wohnplätzen. Von der sozialen Struktur her besteht das Dorf aus einer Anzahl von selbstständigen Familien (i.d.R. Landwirte und Handwerker). Der soziale Umgang sowie die Sozialisation werden in der Dorfgemeinschaft von konservativen, allgemeinverbindlichen Normen (oft in religiöser Hinsicht) bestimmt. Die gute Überschaubarkeit der Dorfstruktur sowie die Tatsache, dass, `jeder jeden kennt` bewirken eine starke interne Kontrolle und andererseits eine Entfremdung gegenüber der Außenwelt und der sozio-kulturellen Entwicklung. Nachteile des Dorflebens, wie beispielsweise das Festhalten an teilweise überkommenen Traditionen, die Abgrenzung von der Außenwelt, die Unterversorgung mit Dienstleistungen, das schlechtere Berufs- und Bildungsangebot, etc. führen zu sozialen Konflikten, Abwanderung und einer Abhängigkeit von der nächstgelegenen Stadt.“ (DACHS 1992:24)*

Einige der in der Definition erwähnten Merkmale treffen heute für das Dorf nicht mehr zu. Die Geschlossenheit vergangener Zeiten, die ganzheitliche Integration und Bestimmung der BewohnerInnen in den Dörfern sind endgültig verschwunden. (vgl. DACHS 1992:24)

2.2 FUNKTIONEN DES ORTSKERNS

Seit jeher gelten Ortskerne als Angelpunkte des gesellschaftlichen Lebens. (vgl. RAUM UND ORDNUNG 2000:1) Jahrhundertlang waren sie bevorzugte Standorte für Wohnen, Wirtschaft und öffentliche Einrichtungen, wie beispielsweise Gasthäuser oder Kirchen. (vgl. BAUER 2015:8) Der Ortskern ist der soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt, der den BewohnerInnen und BesucherInnen vielfältige Angebote und attraktive Funktionsmischungen bietet. Damit im Ortszentrum Leben herrscht, sind verschiedene Kriterien zu erfüllen.

2.2.1 Erfüllung der Grundfunktionen

Neben den grundlegenden Elementen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Erholung und Verkehr, welche zu den sechs Daseins-Grundfunktionen eines Menschen zählen, spielen Faktoren wie Sicherheit und Wohlfühlen eine wichtige Rolle. Zum Leben benötigen wir ein Dach über dem Kopf und Arbeit, um uns mit Gütern und Dienstleistungen versorgen zu können. Gewisse Arbeitsbereiche setzen einen bestimmten Bildungsgrad voraus und ein Ort soll auch hinreichende Erholungsmöglichkeiten bieten können. Wohl fühlen wir uns dort, wo es sicher ist. Je stärker diese grundlegenden Bedürfnisse befriedigt werden, desto zufriedener sind die BewohnerInnen und desto besser wird die Lebensqualität bewertet. Je besser ein Zentrum diese Grundfunktionen erfüllt, desto geringer ist auch der Kaufkraftabfluss in umliegende Städte und Gemeinden. (vgl. SCHUBIGER 2006:17) Demnach betont der Europäische Rat der Stadtplaner folgende Merkmale:

„Bei der Planung der Struktur, der Wirtschaft, der Stadt und der Förderung der Geschäftswelt müssen die gemischten Bauflächen gegenüber traditionellen Konzepten mit getrennter Ausweisung von Handels- und Wohngebieten sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

Es muss ... gesagt werden, dass gemischt genutzte Gebiete, wie man sie in älteren Städten vorfindet, Vielfalt bieten und sozial und wirtschaftlich aktiver sind. Daraus ergibt sich ... eine Verbesserung der allgemeinen Lebensqualität ... Wohnen und Arbeiten wie auch andere ... Nutzungen sollten zeitlich und räumlich in enger Beziehung zu einander stehen...“ (Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V. 2000: 7f, 16)

2.2.2 Funktionsmischung als wesentlicher Faktor für die Bildung von Zentren

Funktionsmischung ist die kleinräumliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten, die von Wohngebieten gut und rasch erreichbar sein sollen. In Stadt- und Dorfzentren wird die Funktionsmischung gewonnen, indem Erdgeschosszonen als Geschäfts-, Büro- und Gewerbebezwecken dienen und Wohnmöglichkeiten in den oberen Geschossen zur Verfügung stehen. Der Erfolg der Nutzungen ist von BewohnerInnen bzw. KundInnen eines Quartiers abhängig, deshalb ist die Dichte eines Viertels Voraussetzung für ein breites Angebot verschiedenster Nutzungsmöglichkeiten. Neben Einwohner-, Besiedlungs-, Brutto- und Nettowohndichte gilt Dichte auch als Maß der baulichen Nutzung (Bebauungsdichte). Grundsätzlich hängt von der Dichte der Bebauung, welche mit dem Bebauungsplan festgelegt wird, die Bevölkerungskonzentration ab. Eine hohe Einwohnerdichte wirkt sich positiv auf Versorgung und Sicherheit von Stadtvierteln und auf die Entwicklung einer Nutzungsvielfalt aus. Versorgungseinrichtungen sind somit fußläufig erreichbar und das Auto ist für diese Zwecke überflüssig. (vgl. LINTNER 2000:17) Hohe Dichten sind jedoch nicht automatisch eine Garantie für lebendige Zentren, entscheidend ist, wie gebaut wird. (vgl. LINTNER 2000:18)

2.3 ORTSBILD

Das Ortsbild verzeichnet den eigenen, unverwechselbaren Charakter jedes Dorfes. Dieses Bild ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Landschaft, Straßenführung, Straßenräume sowie Plätzen mit ortstypischen Gebäudearten, welche durch die kulturelle Vergangenheit und Gegenwart geprägt werden. Das Ortsbild ist nicht nur von der Architektur einzelner Gebäude innerhalb des Dorfes geprägt, sondern auch von zahlreichen weiteren Faktoren wie Funktion, soziale Bedeutung oder Geschichte. Über Jahrhunderte hinweg kristallisiert sich der unverwechselbare Charakter eines Ortes heraus, welcher selbstverständlich auch weiterentwickelt werden soll. (vgl. FRIEDMANN 1991:21)

„Was die Menschen in ihrer Vorstellung von einem Ort aufnehmen, nennt man im eigentlichen Sinne das Stadt- oder Ortsbild“. (LINTNER 2000:18)

Jeder Mensch bildet für sich sein eigenes Ortsbild, in dem was er sieht und was es ihm bedeutet. Die Qualität des Ortsbildes ist heutzutage für Gemeinden eine zunehmend wichtige Aufgabe. (vgl. LINTNER 2000:18)

2.3.1 Ortskernrevitalisierung

„Revitalisierung“ als Handlungsfeld einer nachhaltigen Flächenhaushaltspolitik in Gemeinden bedeutet im wörtlichen Sinne „Wiederbelebung“. Es ist zwischen wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Revitalisierung zu differenzieren. Besonders hinsichtlich innerstädtischer- und örtlicher Entwicklungspotenziale spielt Revitalisierung eine zunehmend signifikante Rolle. Dieses Handlungsfeld fördert eine nachhaltige Stärkung innerstädtischer- und örtlicher Potenziale, indem Brachflächen, wie Industrie- oder Gewerbebrachen, Bahnflächen, etc. wiedergenutzt werden. Revitalisierung ist mit den **drei Komponenten der Nachhaltigkeit** verbunden:

- Die *ökologische Komponente* verhindert zusätzlichen Flächenverbrauch.
- Die *ökonomische Komponente* fördert unter geringen Anschließungskosten die Ansiedlung von Investoren auf attraktive Flächen im Ortsinneren.
- Die *soziale Komponente* ermöglicht durch realisierte Projekte der Revitalisierung eine stärkere soziale und historische Identifikation der BürgerInnen mit ihrer Region, des Weiteren können Revitalisierungsprojekte mit Arbeitsförderungs- und qualifizierungsmaßnahmen verbunden werden.

Revitalisierungstätigkeiten werten das Ortszentrum auf und tragen zur Verbesserung und Stärkung der Lebensqualität bei. (vgl. ARL Handwörterbuch der Raumordnung 2005:981)

2.4 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung von mehreren Faktoren abhängig – von planerischen Normen, raumordnerischen Tätigkeiten der Gemeinden bis hin zur demographischen und sozioökonomischen Entwicklung. Dörfer und Städte sind jene Räume der Umwelt, welche Tag für Tag von der Bevölkerung wahrgenommen werden und in denen das gesellschaftliche, soziale Leben stattfindet. (vgl. Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2004:63)

Österreichweit ist die Flächeninanspruchnahme für Bau- und Verkehrszwecke, Sportanlagen und Infrastruktur hoch. Primäre Ursache für die hohe Inanspruchnahme von Flächen ist nicht die wachsende Bevölkerung. Der gestiegene Lebensstandard, der Wandel des Lebensstils und wirtschaftliche Aspekte sind dafür ausschlaggebend. Zwischen den Jahren 2009 und 2012 stieg die Bevölkerung um 1,1%, die Zahl der Haushalte vergrößerte sich um 2,4%. Gleichzeitig stiegen die Flächen für Bau- und Verkehr um rund 10%. Mehr Menschen

benötigen durch ihren Lebensstil prozentuell mehr Fläche. (vgl. DALLHAMMER 2014:25)
In Bezug auf die Siedlungsentwicklung in Niederösterreich befinden sich die Gemeinden aufgrund ihrer diversen ökonomischen und demographischen Entwicklung in sehr unterschiedlichen Lagen. Gemeinden in suburbanen Bereichen stehen vor anderen Herausforderungen als jene im ländlichen oder peripheren Raum. Selbst eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung führt zu einer Zunahme an Haushalten und einer noch intensiveren Nachfrageerhöhung nach Wohnraum. In weiterer Folge kommt es zu einem Wohnungsneubau und somit zu einer Ausweitung der beanspruchten Siedlungsflächen. (vgl. Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2004:63-64)

Zersiedelung

Der Flächenverbrauch auf lokaler Ebene ist meist mit negativer Siedlungsentwicklung verknüpft. Es existieren folgende *drei Zersiedelungstypen*:

- die Entwicklung von Siedlungssplittern in der freien Landschaft durch Wohnhäuser in Einzellagen oder Kleingruppen am Rande von Siedlungen
- die Ausdehnung von Siedlungen abseits des Kerns (oft erfolgt diese entlang von Straßen), während parallel oft voll erschlossenes Bauland im Innenbereich des Ortes ungenutzt bleibt
- das Entstehen von locker bebauten Gebieten (meist freistehende Einfamilienhäuser) mit geringer Siedlungsdichte, in denen durchschnittlich ein Drittel der Grundstücke unbebaut bleibt (vgl. DALLHAMMER 2014:25)

2.5 DER ÖFFENTLICHE RAUM UND SEINE BEDEUTUNG IM DORF

Die öffentlichen Räume nehmen einen wesentlichen Teilaspekt der Ortsarchitektur ein, dazu zählen beispielsweise Straßen, Plätze, öffentliche Parks. Plätze, Wege und Straßen sind funktionale Elemente eines Ortes, welche in Verbindung mit der Außenraumgestaltung, mit Baukanten und Bauhöhen die Ortsidentität und -qualität bestimmen. (vgl. RHA 2009:7) Die Straße soll einerseits den Lebensraum für Anrainer mittels eingeschränkter Öffentlichkeit darstellen, andererseits ist sie ein Verkehrsweg mit uneingeschränktem öffentlichem Zugang für alle Menschen.

Nicht alle Nutzungsansprüche sind im öffentlichen Raum verträglich, da jede Nutzung ihre eigenen Gestaltelemente und Gestaltprinzipien mit sich bringt. Diese sind auf die

Verträglichkeit mit der Raumgestalt zu prüfen. (vgl. LINTNER 2000:19) Im Gegensatz zu einer Straße mit ihrer Funktion als Bewegungsraum zwischen zwei Orten ist der Platz ein Ort zum Verweilen. Der Platz ist ein Verknüpfungspunkt im Wege- und Straßennetz, wo man sich trifft oder ihn einfach überquert.

Innere Freiflächen sind für Stadt- und Ortsstruktur wichtige Komponente für die Lebensqualität. Diese Flächen sollen durchlässige Grenzen besitzen, damit der Umgebung ein direkter Grünbezug geboten wird. Einzelne Platz- und Straßenraumkonzepte können nur in Zusammenhang mit dem örtlichen Nutzungsgefüge entworfen werden. (vgl. LINTNER 2000:20)

Öffentliche Räume sind Orte, an denen ein vielfältiges gesellschaftliches Leben stattfindet. Sie sind Orte des Austausches, der zufälligen Begegnungen, des Kennenlernens von Andersartigem. (vgl. RHA 2009:9) Damit üben die öffentlichen Räume eine soziale Funktion aus, denn sie wirken gesellschaftlich integrierend. Auf verschiedenste Art und Weise wird der öffentliche Raum von den Menschen genutzt, oft unbewusst: als Konsumraum, als Verkehrsraum, als Erholungsraum, als Kommunikationsraum. Der **öffentliche Raum** hat eine gewisse Multifunktionalität, dem **fünf wesentliche Aspekte** zugeordnet werden: *soziale, kulturelle, ökonomische, politische und ökologische*.

2.5.1 Kulturelle und soziale Aspekte

Die Ästhetik sowie die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums prägen das Ortsbild maßgeblich. Viele Kulturveranstaltungen sind auf qualitätsvolle, öffentliche Räume angewiesen und tragen zur Ortskernbelebung bei. Allgemein finden im öffentlichen Raum verschiedene soziale Prozesse ihren Platz, welche von Aneignungsprozessen, Kommunikation, Sozialisation, Spiel- und Sportaktivitäten bis hin zu Freizeit und Entspannung reichen. Im urbanen öffentlichen Raum erlebt der Mensch auch Bedrohung, Unsicherheit und Ausgrenzung. (vgl. RHA 2009:15)

2.5.2 Ökonomische Aspekte

In ökonomischer Hinsicht lässt sich zwischen „weichen“ und „harten“ Standortfaktoren differenzieren. Über lange Zeit hinweg waren „harte“ Standortfaktoren, wie Straße, Schiene, etc. für Unternehmensansiedlungen von großer Bedeutung. Mit dem Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft erhielten jedoch auch die „weichen“ Standortfaktoren verstärkte Beachtung. Unter „weichen“ Standortfaktoren werden jene

Faktoren verstanden, die für die Standortwahl entscheidend aber nicht quantifizierbar sind. Dennoch haben diese einen großen Einfluss auf die Unternehmensansiedlung, sowohl auch auf Privatpersonen. Diese Faktoren beziehen sich auf das Image und auf die Attraktivität eines Raums – dazu zählen Kulturangebot, Freizeitmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, etc. (vgl. RHA 2009:16) Die „harten“ Faktoren in großen Agglomerationsräumen gleichen sich indessen stark an, daher gewinnen die „weichen“ Faktoren zunehmende Beachtung, da sich hier ein Standort noch von anderen abgrenzen kann.

Durch vernachlässigte oder stark verkehrsbelastete Bereiche ist eine Abwanderung von Nutzungen möglich, die Aufwertung öffentlicher Räume kann oft das Gegenteil bewirken und zur Qualitätssteigerung beitragen. In den Innenbereichen von Städten und Dörfern überschneiden sich meist diese heterogenen Funktionen und Ansprüche räumlich und zeitlich, was wiederum ihre Lebendigkeit, Attraktivität und sogleich auch ihr Konfliktpotential ausmacht. (vgl. RHA 2009:16)

2.6 SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE ASPEKTE DES DORFLEBENS

2.6.1 Bräuche und Traditionen

In Österreich ist das Brauchtum ein wesentlicher Bestandteil der Alltagskultur und hat daher bei der gesamten Bevölkerung einen besonders hohen Stellenwert. Trotz modernen Zeitalters sind vor allem in der älteren Generation Traditionen und Bräuche weit verbreitet. Das Land ist eng mit jahrhundertelangen Traditionen und Bräuchen verbunden, die im Alltag gepflegt werden. (vgl. Kzwei 2015, online) Österreich lebt von seinen Traditionen und Bräuchen, vor allem am Land ist die Brauchtumpflege noch stärker als in den Städten. Von zahlreichen Festtagen wie Weihnachten, Ostern, Erntedank bis hin zu diversen Geburtstags- und Hochzeitsbräuchen wird das Leben von vielen verschiedenen Sitten geprägt. (vgl. NÖ Landjugend 2015, online)

2.6.2 Vereinswesen

Bereits Mitte der 1950er Jahre hatte der deutsche Soziologe Gerhard Wurzbacher die „neuen“ Integrationsfaktoren eines Dorfes betont. Dabei verweist er auf die zunehmende Bedeutung der Vereine. Bereits seit dem 19. Jahrhundert gibt es in Österreichs Dörfern zahlreiche Traditionsvereine, wie Schützenvereine, Kameradschaftsbund, Freiwillige Feuerwehr oder Musikkapellen, die damals ausschließlich aus Männern bestanden. Neben Trachtenvereinen,

Turnvereinen, Tennis- oder Reitvereinen haben sich im 20. Jahrhundert spezielle Kulturvereinigungen gebildet, die eng mit der Dorferneuerung verknüpft sind. Ziel dieser Kulturvereine ist die Bewahrung der Vielfalt an traditioneller Kultur, diese auch kreativ der Zeit anzugleichen und wenn notwendig ihr neue Elemente zu verleihen. Die Einbeziehung der Vereine in die Dorfentwicklung ist eine wesentliche Voraussetzung, da anders als in der Stadt, die kulturellen Anlässe wie Weihnachten, Brauchtumsveranstaltungen oder Sommerfeste in den Händen der Vereine liegen. (vgl. DACHS 1992:29-30)

In Niederösterreich sind aktuell rund 20.000 verschiedene Vereine tätig, deren Einsatz für die Lebensqualität und Sicherheit notwendig ist. (vgl. NÖ Regional 2015, online) Die ländlichen Traditionen und Bräuche sind ein besonderes Kulturgut in der Gesellschaft, besonders die Landjugendgruppen der einzelnen Dörfer tragen viel zur Brauchtumpflege bei, etwa in Form von jährlichen Theateraufführungen, Volkstanzen und Schuhplatteln oder durch das Mitwirken bei Bräuchen. (vgl. NÖ Landjugend 2015, online)

3 WARUM ORTSKERNBELEBUNG

Die Funktionen des Ortszentrums haben sich grundlegend verändert. Dieses Kapitel beschreibt zunächst, auf welche Art und Weise sich der Ort gewandelt hat. Was sind die Ursachen der Ortskernentleerung, mit welchen Schwierigkeiten und Herausforderungen kämpft man heute und welche Kriterien hat ein attraktiver Ortskern zu erfüllen, damit er funktioniert und sich die Menschen darin wohlfühlen.

3.1 DER ORT IM WANDEL

In Kapitel 1.2. wird beschrieben, wie das Dorfleben früher bewältigt wurde. Heutzutage wird das Dorf oft nicht mehr als Zentrum betrachtet. Jahrhundertlang waren die Ortszentren bevorzugte Standorte für Wohnen, Wirtschaft und öffentliche Einrichtungen, wie beispielsweise Gasthäuser oder Kirchen. Die Erledigung zentraler Angelegenheiten findet heute oft in den nächstgelegenen Kleinstädten statt, wenn im eigenen Gemeindeortszentrum zu wenig Vielfalt im Einzelhandel geboten wird. Die Ortskerne werden in der Folge stiller und leerer. Die Kirche hat noch ihren alten Platz, einige Bauten früherer Funktionalitäten stehen eventuell noch im Zentrum, aber viele Gasthäuser und ehemalige Nahversorger stehen leer. Haben sich Funktionalität und Notwendigkeit geändert, so verändern sich auch die Bedürfnisse der Menschen, für die früher ein Dorfplatz notwendig war. (vgl. BAUER 2015:41-43) Neben sozialen Aspekten soll das Zentrum auch die Funktion der Nahversorgung erfüllen. Nahversorger gehen jedoch immer stärker aus den Orts- und Stadtkernen zurück, viele mussten ihr Geschäft bereits auflassen. Durch das Verschwinden der Geschäfte geht nicht nur die wirtschaftliche Basis wie Kaufkraft und Funktionsmischung aus den Dörfern verloren, auch das gesamte Dorfleben wird negativ beeinflusst. Die früher von Menschen gefüllten öffentlichen Plätzen sind nun menschenleer und verfallen ebenso, ähnlich wie leerstehende Geschäftslokale. (vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 2000:1) Die demographischen und strukturellen Entwicklungen eines Dorfes beeinflussen sich zum Teil gegenseitig und lösen ohne Reduktion dieser negativen Veränderungen eine eigendynamische, Abwärtsspirale aus (siehe Abbildung 2).

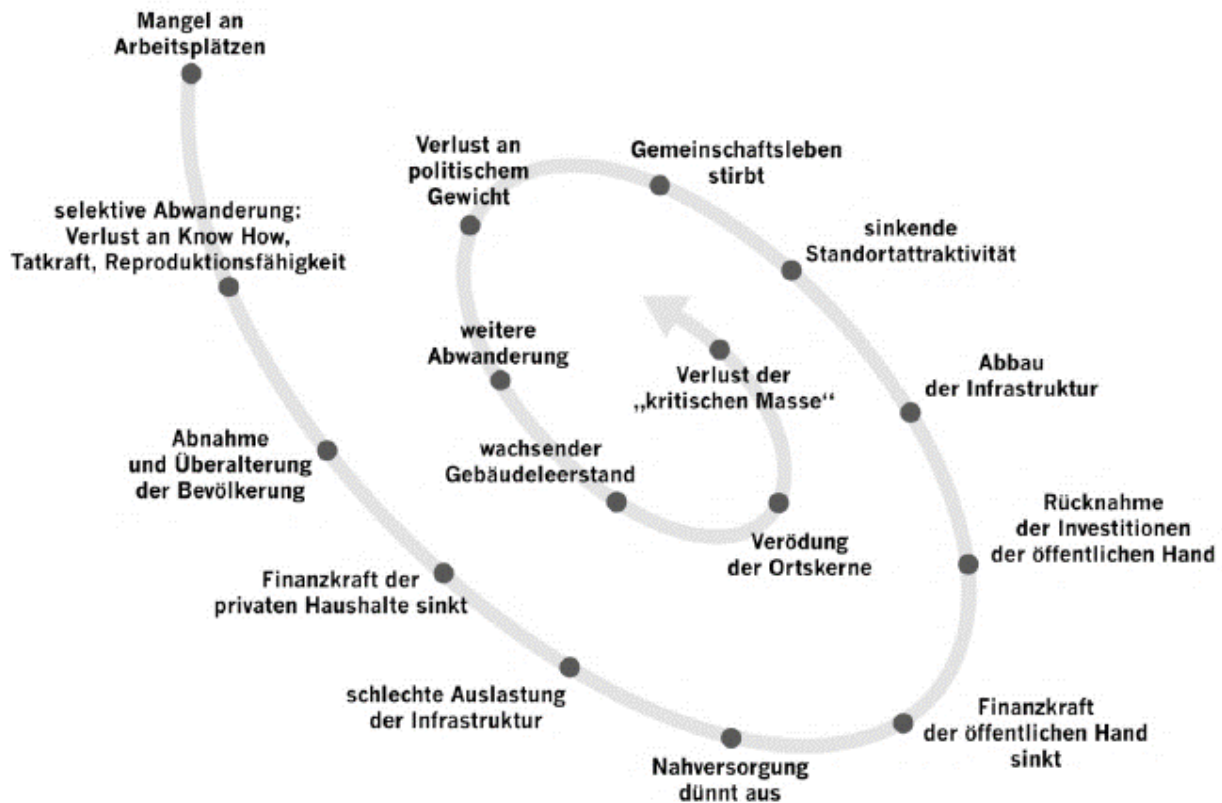


Abbildung 2: Negative Entwicklungsspirale der Dörfer (Weber, Höferl 2006:1)

3.1.1 Demographischer und sozialer Wandel

Der demographische Wandel ist kein fremdes Phänomen. Die meisten Regionen sind geprägt von einer abnehmenden und überalternden Bevölkerung. (vgl. STRUBELT, ZIMMERMANN 2004:VIII) Der Anteil an älteren Menschen steigt, während der Anteil an jüngeren zurückgeht. Bereits seit Anfang des 20. Jahrhunderts ist in den Industriestaaten ein Geburtenrückgang zu beobachten. Hier lässt sich zwischen zwei demographischen Übergängen unterscheiden:

- Der erste demographische Übergang war geprägt von der Reduzierung der durchschnittlichen Kinderzahl einer Frau von fünf auf zwei.
- Der zweite demographische Übergang fand in den 1960er Jahren statt, wo die Kinderzahl bereits unter das Bestandhaltungsniveau sank. Das bedeutet, dass eine Generation durch die nachfolgende zahlenmäßig nicht mehr ersetzt werden kann. (vgl. WALTER 2005:4)

Grundsätzlich wirkt sich der demographische Wandel sehr unterschiedlich aus – es gibt Gewinner- und ebenso Verliererregionen. Einerseits werden regionale und demographische

Verteilungskämpfe verstärkt, andererseits gewinnen Disparitäten, soziale Polarisierung und Segregation auf allen räumlichen Ebenen zunehmend an Bedeutung. (vgl. STRUBELT, ZIMMERMANN 2004:VIII)

Neben dem demographischen trägt noch der soziale Wandel zur Strukturveränderung bei, der mit der Auswanderung junger Menschen in (Groß-) Städte verbunden ist. In ländlichen Regionen ist die Auswahl an höheren Schulen und Universitätslehrgängen oft begrenzt, in der Folge kommt es zur Abwanderung. Oft wird der Studienort zum Lebensmittelpunkt dieser jungen Menschen, sie bleiben in den Städten, da das Angebot in den Städten oft attraktiver ist und in vielen ländlichen Gemeinden fehlt. Zudem hat sich der Lebensstil sowie die Lebensweise geändert – viele Menschen heutzutage geben sich mit „weniger“ oft nicht mehr zufrieden und sind auf der Suche nach dem „optimalen“.

„Ich weiß nicht, ob es besser wird, wenn es anders wird. Ich weiß nur, dass es anders werden muss, wenn es besser werden soll.“ – Georg Christoph Lichtenberg

3.1.2 Verstärkte Siedlungserweiterung am Ortsrand und zunehmende Mobilität

Lange Zeit entstanden große Handelsflächen am Ortsrand, die zunehmend die Ortszentren aussterben ließen. Diese Entwicklung führte einerseits zu einem wachsenden Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen, andererseits vermehrte sich der Leerstand von Flächen und Gebäuden im Ortsinnenbereich. Die Überalterungen im ländlichen Raum und die jahrzehntelange monofunktionale Siedlungserweiterung an den Randbereichen der Dörfer, können rasch zum „Donut-Effekt“ führen. Zu Beginn entleeren sich allmählich identitätsprägende Dorfzentren. Dort wo EinwohnerInnen ausbleiben, fallen auch die Handelsflächen mit ins „Donut-Loch“, so eine Professorin der deutschen Universität Siegen. (vgl. BAUER 2015:8)

Die zunehmende Mobilität der Menschen trägt gleichermaßen zur Veränderung der Ortszentren bei. Angesichts des flächendeckenden Individualverkehrs nehmen die BewohnerInnen die jeweiligen Ortskerne mittlerweile nicht mehr als Lebensmittelpunkt wahr. Das breite ÖV-Angebot und das gut ausgebaute Straßennetz ermöglichen eine gute und problemlose Verbindung zu nächstgelegenen Klein- und Großstädten, die über ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Einrichtungen verfügen, was sich wiederum negativ auf die jeweilige Gemeinde auswirkt. Die Austauschprozesse zwischen Stadt und Land sind heute dichter und intensiver vernetzt. Oft bleiben ältere oder sozial benachteiligte Personengruppen

in den Innenbereichen eines Dorfes zurück, die aufgrund der wirtschaftlich, sozial und infrastrukturell reduzierten Ortskerne unter Druck geraten. (vgl. BAUER 2015:8)

3.1.3 Die Leerstandsproblematik

Leerstand ist mehr als das Aussterben der Ortskerne. Viele verschiedene Einrichtungen sind von Verfall und Unternutzung betroffen: nicht mehr genützte Höfe, Speicherbauten, Ställe und verlassene Fabriken infolge des Strukturwandels in Landwirtschaft und Industrie, sowie aufgelassene öffentliche Bauten, auch Einfamilienhaussiedlungen und monostrukturelle Gewerbegebiete der letzten Jahrzehnte. (vgl. BAUER 2015:8)

Eine Leerstandsquote im Ausmaß von 2-3% gilt als üblich, da sie als Fluktuationsreserve für einen intakten Wohnungsmarkt essentiell ist. Werte darüber sind aus unterschiedlichen Gründen problematisch zu betrachten: in erster Linie reduzieren Leerstände die Qualität im öffentlichen Raum, vor allem, wenn sie häufig und lang anhaltend auftreten. Außerdem sind sie eine finanzielle und ökonomische Schwierigkeit für private Eigentümer, Wohnbaugesellschaften und -genossenschaften, als auch für die jeweiligen Gemeinden. Leerstehende Objekte erzeugen Kosten, die auf einen nicht-funktionierenden Wohnungsmarkt hinweisen und damit Indikatoren für negative Entwicklungstrends sind. Kurz gesagt: Leerstände tragen zur Wertminderung eines Standortes bei. (vgl. SCHMIED, HENKEL 2007:2) Im ländlichen Raum überwiegt eine mangelnde Datenerfassung aktuell leerstehender Objekte.

Zu leerstehenden Flächen gehören:

- freie, leerstehende, ungenutzte Flächen
- noch nicht vermietete Einheiten von bereits fertiggestellten Neubauliegenschaften
- für Untervermietung zu veräußernde Flächen

Grundsätzlich lassen sich Leerstände mittels unterschiedlicher Kennzahlen differenzieren.

- Wohnungs- und Gebäudeleerstand
- Geschäfts- bzw. Einzelhandelsleerstand
- Industrieller Leerstand und Gewerbebrachen (vgl. MAYER 2004:3)

Ursachen für Leerstände

In erster Linie ist anzumerken, dass eine überproportionale Leerstandsquote innerhalb eines Gebietes nicht Resultat einer einzigen Ursache ist. Die wirtschaftliche und demographische

Entwicklung, ebenso die planerische und politische Steuerung zählen zu den indirekten Faktoren. Faktoren wie Eigentumsverhältnisse, Verhalten des Eigentümers des Wohngebäudes und Standortfaktoren haben wiederum eine direkte Wirkung auf Leerstände. (vgl. MAYER 2004:6) Im Anschluss sind **mögliche Ursachen für Leerstände** angeführt:

- Viele Geschäftslokale sind stark sanierungsbedürftig und erfüllen nicht mehr die heutigen Standards
- Unattraktives Umfeld (keine Aufenthaltsmöglichkeiten, laute Straßen)
- In heiklen Situationen finden sich oft schwer Nachmieter, die bereit sind, ein Vermietrisiko einzugehen
- Komplexe Eigentümerstrukturen, unterschiedliche und konkurrierende Vermietungs- und Entwicklungsinteressen erschweren ein koordiniertes Handeln
- Die Mieten sind hinsichtlich ihres Standorts oft zu hoch festgelegt
- EigentümerInnen investieren oft nicht in Sanierungstätigkeiten, aus Sorge, keinen neuen Mieter zu finden beziehungsweise nur zu einem geringen Preis vermieten zu können
- Gründer beziehungsweise UnternehmerInnen können sich nur selten Sanierungen leisten, da keine Rücklagen für erforderliche Sanierungstätigkeiten vorhanden sind (vgl. Stadt Wien o.J.:35)

In den Kapitel 7.2.2 und 8.2.3 wird die Thematik „Leerstand als Ressource und Chance“ näher behandelt.

3.1.4 Identitätsverlust

In vielen Dörfern beginnt die historische Bebauung allmählich zu erodieren – oft fällt die Instandhaltung der Häuser weg oder die Gebäuderenovierung findet mit ungeeigneten, industriellen Baustoffen statt. Durch die folglich entstehende Entstellung des historisch gewachsenen Ortsbildes, die zahlreichen Leerstände und die zunehmende Ausdünnung der Ortskerne leidet auch die Identität eines Dorfes und es kommt somit zu einer Reduzierung der ursprünglichen Ortsidentität. (vgl. BAUER 2015:8) Die Vernachlässigung von Bereichen des öffentlichen Raums ist ebenso ein negativer Einflussfaktor für das Ortsbild. (vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 2000:1) Diese Transformation im ländlichen Raum stellt die Raumplanung vor ganz neuen Herausforderungen.

„Die Raumplanung, eine Disziplin, die sich unter den Bedingungen fordristischen Wachstums entwickelt hat, steht angesichts des tiefgreifenden strukturellen ökonomischen und gesellschaftlichen Wandels vor großen Herausforderungen“.

(Rudolf Scheuven, In: BAUER 2004:14)

Unsere gebaute Umwelt ist andauernden Entwicklungs- und Veränderungsprozessen unterworfen. Soll die ursprünglich ortstypische kulturelle Identität erhalten bleiben beziehungsweise geschaffen werden, ist die Förderung der Bewusstseinsbildung hinsichtlich der Lebensraumgestaltung ein wesentlicher Punkt. (vgl. FRIEDMANN 1991:23)

3.2 KRITERIEN ZUR ORTSKERNBELEBUNG

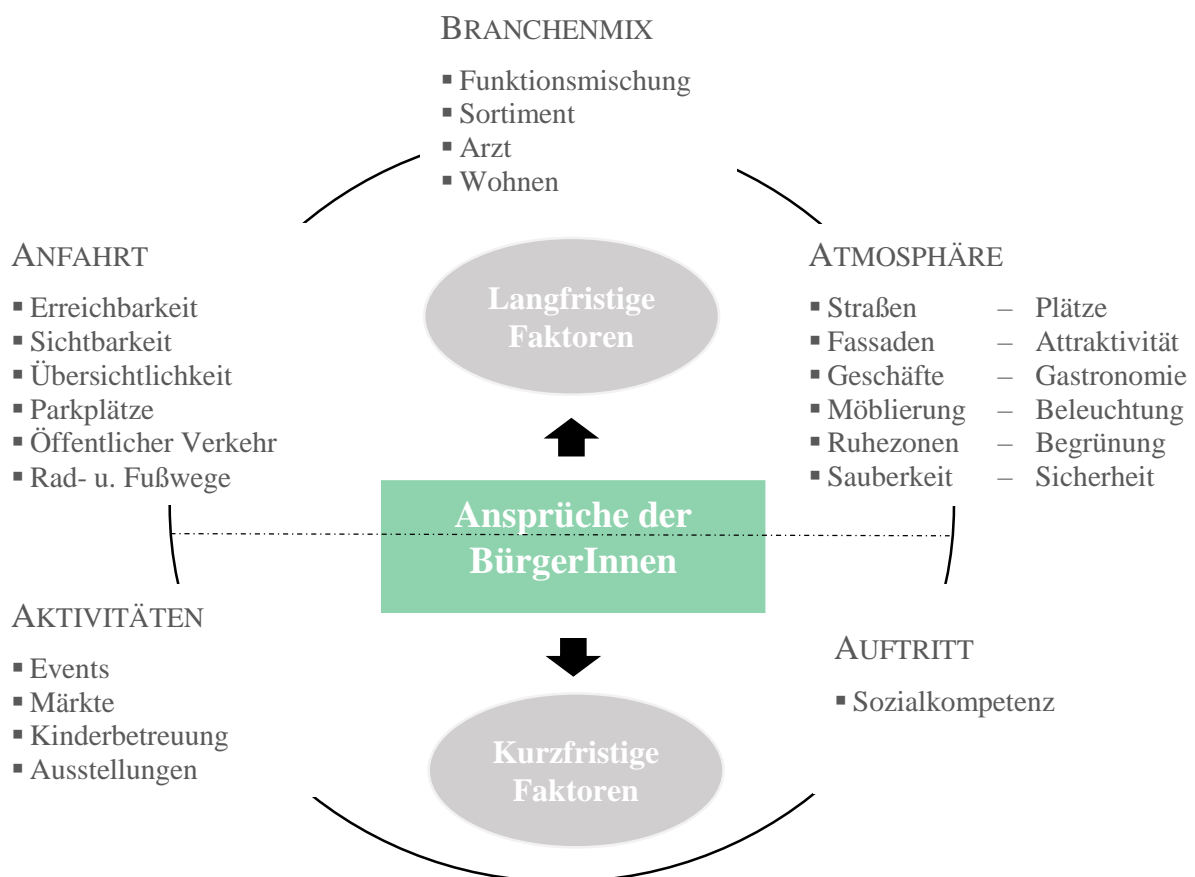


Abbildung 3: Kriterien für einen funktionierenden Ortskern (in Anlehnung an SCHUBIGER 2006:19)

Mittels Ortskernbelebung soll eine Erhöhung der Besucheranzahl sowie der Kundenfrequenz geschaffen werden und das Gesamtangebot an Handel, Gastronomie und Dienstleistungen aufrechterhalten beziehungsweise ausgebaut werden. Signifikant dabei ist die Beachtung der Anpassungswünsche der KundInnen sowie eine angemessene Gestaltung in den Bereichen

Verkehr und Atmosphäre. (vgl. SCHUBIGER 2006:8) Neben der in Kapitel 2.2.1 beschriebenen Daseins-Grundfunktionen, die ein Ort bestmöglich zu erfüllen hat um zu funktionieren, sind weitere Kriterien essentiell. Die Grafik in Abbildung 3 zeigt die Ansprüche der BürgerInnen in einem langfristigen und kurzfristigen Blickwinkel.

Zu den langfristigen Erfolgsfaktoren zählen die gute Erreichbarkeit, die Funktionsmischung und eine angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen innerhalb des Ortes. Märkte, Ausstellungen und sonstige Veranstaltungen entsprechen den kurzfristigen Faktoren.

3.2.1 Anfahrt – Verkehr und Parken

Im ländlichen Raum ist das Auto das wichtigste Verkehrsmittel. Der Anspruch auf einfache Anfahrten, wie eine gute Erreichbarkeit zu den Geschäften, Sichtbarkeit und Übersichtlichkeit des Standorts sowie kostenlose oder günstige Parkplätze in ausreichender Anzahl, ist hier wesentlich. Die Erschließung mit Öffentlichen Verkehrsmitteln und ein angemessenes Angebot an Rad- und Fußwegen sind entscheidend. (vgl. SCHUBIGER 2006:17-18) Eine entsprechende Infrastruktur, die diesen Anforderungen gleichkommt, kann nur von der jeweiligen Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Daher ist eine enge Kooperation zwischen Wirtschaft, Politik und Verwaltung notwendig.

3.2.2 Angebot – Branchenmix

Sinnvoll ist eine Durchmischung der Bereiche Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung innerhalb des Zentrums.

- zielgruppengerechte Sortimente bei den einzelnen Anbietern
- die Versorgung mit medizinischen und behördlichen Leistungen
- ein attraktives Wohnungsangebot (vgl. SCHUBIGER 2006:19)

Der Ausbau des Wohnangebots muss im Zentrum begonnen beziehungsweise fortgesetzt werden, damit sich die Ortsmitte nicht weiter ausdünn.

3.2.3 Atmosphäre | *Ambiance* | *Ambiente*

Zum Wohlfühlen legen BürgerInnen Wert auf ein attraktives äußeres Erscheinungsbild bzw. Ortsbild. Dazu zählen:

- Oberflächen von Straßen und Plätzen
- Fassaden öffentlicher sowie privater Gebäude

- ein modernes Erscheinungsbild von Geschäften und Dienstleistern
 - attraktive Eingänge und Schaufenster
 - stimmige Ladenlokale
 - ansprechende Präsentation von Waren und Dienstleistungen
- eine lebendige Gastronomie
 - Boulevard-Cafés und Schanigärten verschönern und beleben Plätze und Straßen
- die Dimensionierung von Fußgängerzonen
- die Möblierung und Beleuchtung des öffentlichen Raums
- Ruhezeiten und Begrünung
- Sauberkeit und Sicherheit

Gemeinden und Wirtschaft sind hier ebenso gefordert, angemessene Voraussetzungen für BürgerInnen und für BesucherInnen herzustellen. Durch Platzumgestaltungen, Renovierung öffentlicher Gebäude und Fassadenwettbewerbe gelingt es Gemeinden oft, essentielle Impulse zu setzen und Kettenreaktionen bei den Hauseigentümern zu erreichen. (vgl. SCHUBIGER 2006:20)

3.2.4 Auftritt – Kompetenz und Qualität

Die Stärken des Ortzentrums sollen verbessert und ausgedehnt werden. Dazu sollen die Rahmenbedingungen für den Einkauf an die Bedürfnisse der KundInnen angepasst und gestaltet werden. Wichtig dabei ist, dass alle Betroffenen wie Bürgermeister, Gemeindevertreter, Laden- bzw. Hausbesitzer und BürgerInnen gemeinsam Verbesserungen erarbeiten. (vgl. SCHUBIGER 2006:17)

4 RECHTLICHE GRUNDLAGEN, INSTITUTIONEN UND AKTIONEN ZUR ORTSKERNBELEBUNG

Zahlreichen Institutionen, Arbeitsgemeinschaften und Vereinen liegt die Zukunft der Dörfer am Herzen und sie unterstützen dabei die jeweiligen Gemeinden mittels finanzieller Förderungen, Wissen und Beratung. In Niederösterreich gibt es eine Vielzahl an Instrumenten, die für den Erhalt und die Verbesserung der Attraktivität der Ortskerne eingesetzt werden. Dieses Kapitel bezieht sich darauf, wann und auf welche Weise Instrumente wie Raumordnungsmaßnahmen oder finanzielle Unterstützungen im Bereich der Dorf- und Stadterneuerung, der Wirtschaftsförderung und Wohnbauförderung eingesetzt werden. (vgl. Nafes 2005, online) Alle Vorhaben innerhalb einer Gemeinde haben den rechtlichen Grundlagen des Landesraumordnungsgesetzes, des Landesentwicklungskonzeptes und des örtlichen Entwicklungskonzeptes einer Gemeinde zu entsprechen. Zudem existieren auf Landesebene zahlreiche Aktionen zur Ortskernbelebung. NAFES, die Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Orts- und Stadtzentren, wird dabei als wichtigste Initiative zur Zentrumsbelebung angesehen. Auch das Leerstandsmanagement gewinnt zunehmend an Bedeutung und verschafft einen besseren beziehungsweise überhaupt einen Überblick über aktuelle Leerstände.

4.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

In erster Linie hat die weitere Entwicklung einer Gemeinde den gesetzlichen Grundlagen, die auf Landesebene verordnet wurden, zu entsprechen. Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz, welches die rechtlich verbindliche Grundlage der Raumordnung einnimmt, sowie das Landesentwicklungskonzept, das lediglich einen normativen Charakter und keine verbindlichen Gesetze darstellt, sind die bedeutendsten Dokumente für die räumliche Entwicklung des Landes. (vgl. Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2004:11)

4.1.1 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz (NÖ ROG 2014)

Grundsätzlich gliedert sich das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz in fünf Abschnitte:

- I. Allgemeines (Begriffe und Leitziele)
- II. Überörtliche Raumordnung

- III. Örtliche Raumordnung
- IV. Bebauungsplan
- V. Gemeinsame Bestimmungen

Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz streift relevante Themenbereiche zum Ortskern beziehungsweise zur Ortskernbelebung. In § 1 Abs. ROG wird die Stadt- und Dorferneuerung mit folgenden Worten beschrieben: „die Stadt- und Dorferneuerung sind besondere Maßnahmen, die in Abstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm auf die Verbesserung der räumlich strukturellen Lebensbedingungen im Bereich der Gesellschaft, der Wirtschaft, der Kultur und der Ökologie in Städten und Dörfern ausgerichtet sind“.

In § 1 Abs. 3 ROG sind die besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung festgelegt, was für den Ortskern wesentlich ist. Relevant dabei ist der Erhalt und die Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, speziell als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Sicherung und Ausbau

- vielfältiger Nutzungen (samt eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzungen)
- der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort
- als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen
- als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich
- als touristischer Anziehungspunkt

Darüber hinaus ist der Ortsbereich gegenüber der freien Landschaft eindeutig abzugrenzen. Zu den besonderen Leitziele zählen ebenso die Sicherstellung geeigneter Standorte für Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung. Ebenso sind der Erhalt sowie die Entwicklung des besonderen Charakters und die kulturelle Ausprägung der Dörfer und Städte von Bedeutung. Eine optimale Nutzung bestehender Siedlungen (insbesondere der Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung) ist sicherzustellen. (vgl. §13 Abs. 3 (5) ROG)

4.1.2 Niederösterreichisches Landesentwicklungskonzept

Das Landesentwicklungskonzept wurde im Jahr 2004 durch die Niederösterreichische Landesregierung beschlossen. In Niederösterreich ist das Landesentwicklungskonzept im Vergleich zu den Bundesländern Steiermark, Salzburg und Burgenland nur eine Kann-Bestimmung. Es ist ein strategisches Steuerungsinstrument auf oberster Ebene, welches alle

grundsätzlichen Aussagen über die planerischen Zielvorstellungen auf Landesebene enthält. Das Entwicklungskonzept stellt alle Prinzipien und Ziele der Landesentwicklung dar, in welche Richtung sich das Land inklusive seiner Teilbereiche entwickeln soll. Die Aussagen des Konzepts haben trotz seiner nicht verbindlichen Gesetze einen normativen Charakter. (vgl. Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2004:10)

Das niederösterreichische Landesentwicklungskonzept (LEK) besteht aus fünf Schwerpunkten:

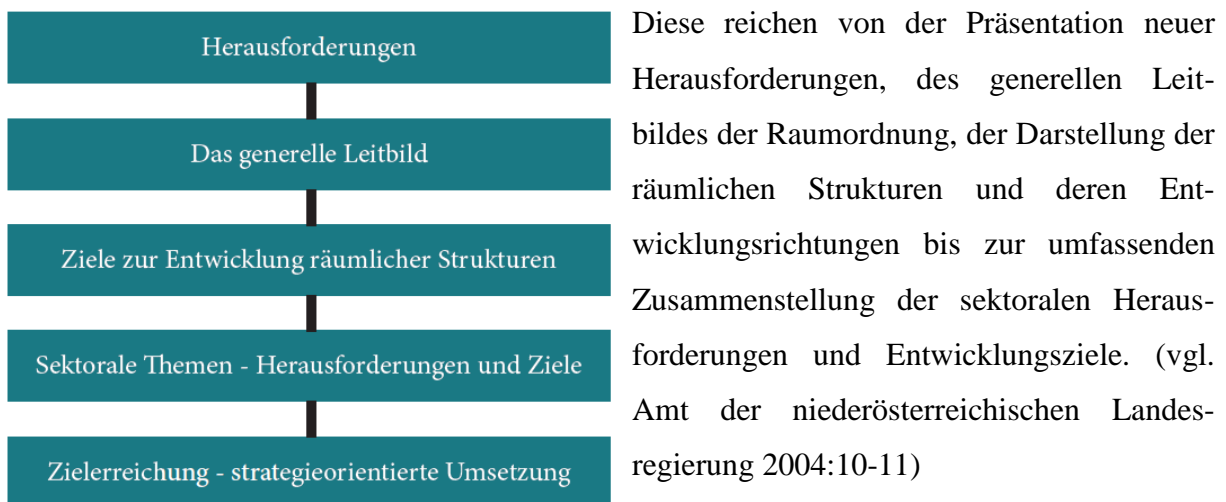


Abbildung 4: Schwerpunkte des LEK (Quelle: Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2004:11)

Das Entwicklungskonzept bezieht sich in Kapitel 5 „Sektorale Themen“ auf die wesentlichen Grundsätze zur Siedlungsentwicklung, in dem eine geordnete und planvolle Entwicklung von Siedlungen, Dörfern und Städten einen zentralen Stellenwert einnimmt. (vgl. Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2004:63)

4.2 AKTIONEN AUF LANDESEBENE

4.2.1 Nafes

Die Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Orts- und Stadtzentren (NAFES) fördert mit finanziellen Mitteln die Bemühungen von Gemeinden mit städtisch geprägten Ortskernen. Gemeinsam mit der Wirtschaftskammer NÖ stellt das Land für die Förderperiode 2012-2017 ein Budget von 6 Millionen Euro zur Verfügung. Die Arbeitsgemeinschaft unterstützt Tätigkeiten, die die Attraktivität städtisch geprägter Ortskerne erhöhen, sowie den Stammkundenerhalt und Neukundengewinn fördern.



Folgende Maßnahmen werden von NAFES unterstützt:

- Verbesserungen im Bereich Infrastruktur
- verstärkte Kooperation der Betriebe
- Verbesserung des Branchenmix
- Werbemaßnahmen

Laut Landeshauptmann Erwin Pröll wurden seit Beginn der NAFES-Initiative 1998 bereits 640 Einzelprojekte mit insgesamt 12,6 Millionen Euro unterstützt. Durch altersgerechte innerörtliche Gestaltungsmaßnahmen, Bürgerbeteiligung oder Professionalisierung der Stadtmarketing- und Werbevereine sollen die Ortskerne weiter gestärkt werden. (vgl. Nafes 2015, online)

"Diese Aktion soll auch die Augen dafür öffnen, dass wir selber einen Beitrag leisten können, dass die Nahversorgung auch in Zukunft aufrecht bleibt. Denn nur wenn in den Ortszentren eingekauft wird, kann die Nahversorgung überleben, und nur dann funktioniert auch das Leben im Ortskern." (Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll)

4.2.2 Niederösterreichische Wohnbauförderung

Die NÖ Wohnbauförderung unterstützt Personen, die beabsichtigen, ein Eigenheim zu errichten. Der Schwerpunkt dieser Initiative liegt im ökologischen und nachhaltigen Wohnbau und dient auch zur Förderung der sozialen Gerechtigkeit. (vgl. NÖ Wohnservice 2016, online)



Die Niederösterreichische Wohnbauförderung bietet zwei unterschiedliche Förderungen an: die *Wohnbauförderung Eigenheim* und die *Wohnbauförderung Wohnen*. Die *Wohnbauförderung Eigenheim* kann im Falle der Errichtung eines neuen Eigenheims beantragt werden. Ein Eigenheim ist ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohnungen. Die Eigenheimförderung ist bei Ersterwerb einer Wohneinheit in einem frei finanzierten Reihenhaus oder einer frei finanzierten Wohnung im Geschosswohnbau möglich, sofern diese von einem berechtigten Bauträger errichtet werden und der Ersterwerb binnen 3 Jahren ab gegebener Benutzbarkeit erfolgt. In Form eines Darlehens des Landes Niederösterreich erfolgt die Eigenheimförderung. Die Laufzeit des Darlehens umfasst 27,5 Jahre und ist mit 1% jährlich nachträglich verzinst.


Die *Wohnbauförderung Wohnen* ermöglicht Bauträgern in Niederösterreich, für die Errichtung von Wohnungen eine Förderung zu erhalten. Durch Unterstützung dieser Wohnbau-

initiative besteht die Möglichkeit, einen günstigeren Quadratmeterpreis bei Vermietung oder Verkauf von Wohnungen zu berechnen. Die Förderung des Landes bringt somit einen direkten Nutzen für die BewohnerInnen. Die Ansprüche an den Wohnraum sind sehr unterschiedlich und sind in ständiger Veränderung.

Förderbereiche des NÖ Wohnbaumodells:

- Eigenheimförderung
- Eigenheimsanierung
- Wohnzuschuss
- Sicheres Wohnen
- Betreutes Wohnen (vgl. NÖ Wohnservice 2016, online)

4.2.3 Wohnen im Waldviertel

Der Initiative „Wohnen im Waldviertel“ haben sich **Wohnen im Waldviertel** Gemeinden aus der Region angeschlossen, um die  BewohnerInnen bei der Verwirklichung des Eigenheims zu unterstützen. (vgl. Wohnen im Waldviertel 2010:1) Die Projektidee stammt von der Wallenberger & Linhard Regionalberatung GmbH aus Horn, die Unterstützung vom Verein Interkomm erhielt. Durch intensive Informationstätigkeiten konnten 44 Gemeinden zur Mitarbeit an der Projektvorbereitung gewonnen werden. Die Regionalberatung setzt seit 2009 die Initiative als Generalunternehmer um, stellt die Projektinhalte zusammen und entwickelt laufend die Ziele weiter. Derzeit nehmen 56 Gemeinden am Projekt teil. (vgl. Wohnen im Waldviertel 2016, online)

Ziel dieser Initiative ist, Menschen anzuziehen, die die Ballungsräume zurücklassen wollen. Ein weiteres Ziel ist die Vermarktung konkreter Immobilien innerhalb dieser Gemeinden und eine stärkere Repräsentation des attraktiven Lebensraums. „Wohnen im Waldviertel“ dient auch zur Imageverbesserung – die alten Bilder des Waldviertels sollen aufgebrochen und ein modernes Waldviertel präsentiert werden. Die Förderung des Zuzugs ist ebenso einer der Eckpfeiler dieses Projektes. Die Homepage www.wohnen-im-waldviertel.at liefert Informationen zum Projekt und der Region und dient auch als Service-Plattform für Immobiliensuchende. Die Plattform bietet eine umfangreiche Auswahl an Häusern und Wohnungen, Kauf- und Mietobjekten sowie Grundstücken mit direktem Kontakt zu AnsprechpartnerInnen vor Ort. (vgl. Wohnen im Waldviertel 2010:2)

4.2.4 NÖ Gestalten

Die Initiative „NÖ Gestalten“ hat Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll ins Leben gerufen. Das Serviceangebot dieser Aktion umfasst keine Objektförderungen, sondern bietet Weiterbildungen und persönliche Beratung an. Im regelmäßig publizierten Magazin „NÖ Gestalten“ werden Beiträge rund um Themen wie Baukultur und Bauvorhaben als praktische Anschauungsbeispiele präsentiert, außerdem werden den BürgerInnen Bauherrn, Architekten sowie Genehmigungsbehörden vorgestellt. Mit verschiedenen Symposien und Vortragsreihen, wie beispielsweise die Serie Stadt-Spaziergang, wird mit der Initiative versucht, die Menschen wieder in Kontakt zu ihrer gebauten Umgebung zu bringen. (vgl. NÖ Gestalten 2016, online)

4.3 AKTIONEN AUF LOKALER EBENE

4.3.1 Dorferneuerung

Die Landesaktion „NÖ Dorferneuerung“ besteht seit 1985 und forciert die Eigenständigkeit der Dörfer. Die Bevölkerung wird motiviert und belehrt, Eigenverantwortung zu übernehmen, um selbst aktiv die Lebensqualität in ihrem Dorf zu erhöhen. In Niederösterreich gibt es aktuell (Stand 2016) 780 Dorferneuerungsvereine, in denen im Jahr etwa 300.000 Stunden an engagierter Freiwilligenarbeit geleistet wird, um eine Erhöhung der Lebensqualität anzustreben. Jährlich werden rund 200 Dorferneuerungsprojekte zur Förderung eingereicht.

Die Förderung kann in folgenden Bereichen angesetzt werden:

- Soziales
- Bildung, Freizeit & Kultur
- Wirtschaft
- Siedeln, Bauen & Wohnen
- Klimaschutz,
Mobilität & Umwelt

Die NÖ Dorf- und Stadterneuerung wurde Anfang 2015 mit ihren Mitarbeitern und dem Regionalmanagement NÖ zur NÖ Regional GmbH umstrukturiert. NÖ Regional unterstützt die Dorferneuerung bei Projektplanung und Umsetzung. In allen Gemeinden Niederösterreichs ist sie für die Betreuung der Landesaktionen Dorf- und Stadterneuerung und den Service der Freiwilligen sowie der Kleinregionen zuständig. Sie agiert als Schnittstelle in Fragen der öffentlichen Mobilität und garantiert die Umsetzung der Hauptregionsstrategie. Des Weiteren dient sie als Serviceeinrichtung für Gemeinden, Regionen und das Land. (vgl. NÖ Regional 2016, online)

Der Dorferneuerungsprozess

Grundsätzlich dauert ein Dorferneuerungsprozess vier Jahre. Danach muss der Ort mindestens vier Jahre eigenverantwortlich handeln, bevor er wieder in die Dorferneuerungsaktion aufgenommen werden kann. *Die Betreuung der Dorferneuerung baut auf folgende Prinzipien auf:*

Individualität:	Forcierung von lokal und regional abgestimmten Entwicklungen
Identität:	Betonung der Unverwechselbarkeit und der Besonderheiten
Beteiligung:	Einbindung aller Bevölkerungsgruppen in Entscheidungsprozesse
Kooperationen und Netzwerke:	Nutzung von Synergien durch regionale Zusammenarbeit
Öffentlichkeitsarbeit:	Gutes tun und darüber reden

Abbildung 5: Prinzipien der Dorferneuerung (Quelle: Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)

Die 8 Schritte eines erfolgreichen Dorferneuerungsprozesses:

1. Infoabend - Gründung einer Initiativgruppe
2. Entscheidung zum Dorferneuerungsprozess
3. Erarbeitung eines Leitbildes
4. Gründung eines Dorferneuerungsvereins
5. Beschluss des Leitbildes
6. Aufnahme in die Landesaktion
7. Projektbezogene Planung und Umsetzung
8. Evaluierung (Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)

Das **Leitbild** wird gemeinsam mit politischen Mandataren, dem Dorferneuerungsverein und der Bevölkerung erarbeitet und nimmt die Rolle als wichtige Orientierungshilfe für die Gemeinde ein.

Die Dorferneuerung begleitet BürgerInnen mittels Beratungs- und Unterstützungsleistungen. Die Gründung eines Dorferneuerungsvereines in einer Gemeinde ist Voraussetzung, um am Prozess teilnehmen zu können beziehungsweise die Angebote der Dorferneuerung nutzen zu können. Der Verein vertritt die Interessen der BewohnerInnen, kooperiert mit der Gemeinde, arbeitet mit der NÖ Regional GmbH zusammen und ist für die Entwicklung und Umsetzung der Projekte verantwortlich.

Förderung durch die Dorferneuerung

Die Landesgeschäftsstelle für Dorferneuerung gewährt innerhalb des Projektumsetzungszeitraumes Förderungen für Konzepte, Planungen und Projekte. Die förderwürdigen Maßnahmen müssen im Leitbild verankert sein.

Ergänzend zur Dorferneuerung wurde 1992 die Aktion „*Stadterneuerung in NÖ*“ ins Leben gerufen. Die Stadterneuerung soll Niederösterreichs Städten einen positiven Entwicklungsimpuls geben. *BürgerInnenbeteiligung*, *Eigenverantwortung* und *Mitgestalten* sind die zentralen Elemente in der Stadterneuerung. Im Zuge eines Projektes im Rahmen der Europäischen Territorialen Zusammenarbeit (ETZ) hat die Stadterneuerung NÖ das „*Netzwerk Ortskernbelebung*“ ins Leben gerufen. Die Partner des Alpine Space Programmes der Länder Frankreich, Italien, Bayern, Österreich und Slowenien arbeiteten zusammen, um neue Instrumente für die Entwicklung von kleinen Städten im Umfeld von Metropolen zu entwickeln. Von der NÖ Regional GmbH organisiert, finden regelmäßig Vernetzungstreffen statt, welche Know-How aus der Praxis direkt an GemeindevertreterInnen liefern. Das „*Netzwerk Ortskernbelebung*“ bietet Teilnahmen an Workshops sowie an Exkursionen an. (vgl. Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)

4.3.2 Gemeinde 21

Die Initiative „Gemeinde21“ ist für die Umsetzung des weltweiten UNO-Programms „Lokale Agenda 21“ zuständig. Diese unterstützt die Gemeinden, um neue Formen der Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung und BürgerInnen zu entdecken. Die Gemeinde entwickelt und entscheidet gemeinsam mit ihren AkteurInnen über jeweilige Themenschwerpunkte, Ziele, Leitmotive und Projekte. Die Aktion verfolgt das Ziel, möglichst



Abbildung 6: Gemeinde 21 (Quelle: Partizipation, online)

viele BürgerInnen einer Gemeinde für das Projekt zu gewinnen und diese bei der Entwicklung eines umfangreichen und nachhaltigen Zukunftsprogramms miteinzubeziehen. Die Betreuung durch die Gemeinde 21 ist an ein umfassendes Förderprogramm verknüpft, während das *Land Niederösterreich* den Gemeinden eine angemessene *Unterstützung* bietet.

Ein Team aus RegionalberaterInnen der NÖ Regional GmbH steht den Gemeinden professionell zur Seite, dessen Betreuung sich in Rahmen der **Gemeinde 21** auf folgende **Grundsätze** bezieht:

- Bewusstseinsbildung und Motivation aller Beteiligten (Politik, Verwaltung, Schlüsselpersonen, Interessierte)
- Förderung der Fähigkeiten und Talente einer aktiven Bevölkerung
- das „Miteinander“ im Beteiligungsprozess der Gemeinde21
- konstruktive Auseinandersetzung mit der eigenen Umgebung
- Steigerung der individuellen Lebensqualität in der Gemeinde

Förderung

Die Förderung wird durch die Landesgeschäftsstelle für Dorferneuerung/Koordinierung Agenda21 abgewickelt. NÖ Regional ist für die Prozessbegleitung verantwortlich. Des Weiteren werden Projekte gefördert, die den entworfenen Leitbildgrundsätzen und –zielen entsprechen. Die jeweiligen Kosten für die (verpflichtende) Prozessbegleitung sind abhängig von der Gemeindegröße.

Beteiligungsmethoden der Gemeinde 21

Die Aktion Gemeinde 21 bietet unterschiedliche Beteiligungsmethoden an, von denen einige in Tabelle 1 angeführt sind.

Beteiligungs- methode	Kurzbeschreibung	Motiv
Aktions-Café (geringe Kosten)	Die TeilnehmerInnen sitzen in Kleingruppen (3-4 Personen) an einem Tisch und diskutieren über unterschiedliche, ausgewählte Themen. Die Themen-PatInnen, welche Themen eingebracht haben, bleiben während den Gesprächsrunden an ihrem Tisch. Alle weiteren TeilnehmerInnen wechseln nach etwa 20 Minuten zum nächsten Tisch. Die Themen-PatInnen überlegen sich Schritte, um vom Reden ins	<ul style="list-style-type: none">▪ Viele TeilnehmerInnen der Gruppe haben bereits konkrete Aktionen gesetzt und erhoffen sich Unterstützung weiterer TeilnehmerInnen▪ Beratung anderer TeilnehmerInnen zum eigenen Thema

	<p>Handeln zu gelangen. Zum Abschluss werden die Erkenntnisse auf Flipchartpapier festgehalten und allen TeilnehmerInnen präsentiert.</p>	
<p>Ideenmobil (geringe Kosten)</p>	<p>An verschiedenen zentralen Plätzen hält ein Fahrzeug, Lastenrad, ein alter Heuwagen oder ähnliches. Die Haltepunkte werden am besten dort ausgewählt, wo sich die zu erreichende Zielgruppe häufig aufhält. An jedem ausgewählten Ort wird ein Stand aufgestellt, bei dem sich die BürgerInnen zum Thema informieren und Ideen einbringen können. Die Eintragung von Ideen in einem Stadtplan oder einem Luftbild ist ebenso möglich.</p> <p>Am besten wird der Stand mit Musik, Angeboten zum Fahrradcheck, etc. kombiniert, um auf den Stand aufmerksam zu machen. Auch auf Gemeindeveranstaltungen ist der Einsatz des Ideenmobils möglich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ um an verschiedenen Orten innerhalb einer Gemeinde BürgerInnen eine Beteiligung „im Vorbeigehen“ zu ermöglichen ▪ um für ein bestimmtes Thema Aufmerksamkeit einzuholen
<p>Open Space (geringe bis mittlere Kosten)</p>	<p>Ein Open Space wird beispielsweise zur „Zukunft einer Gemeinde“ veranstaltet. Die TeilnehmerInnen dürfen die Themen frei wählen. In Kleingruppen und ohne ModeratorInnen werden Ergebnisse zu den eingebrachten Themen gesammelt. Eine Diskussionsrunde dauert eine Stunde, die TeilnehmerInnen dürfen in dieser Runde auch die Gruppe wechseln. Zuletzt erfolgt eine Präsentation der gesammelten Erkenntnisse. Anhand der Selbst-</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ um einen Partizipationsprozess zu starten, BürgerInnen motivieren, Bildung von Arbeitsgruppen ▪ um BürgerInnen den Austausch mit Fachexperten zu ermöglichen

	organisation und der Freiwilligkeit, die in einem Open Space herrscht, sollen Kreativität und Innovationskraft der BürgerInnen unterstützt werden.	
Systemisches Konsensieren (geringe Kosten)	Systemisches Konsensieren ist eine Entscheidungstechnik, bei der aus verschiedenen Varianten jene Lösung gewählt wird, die von der Gruppe am stärksten akzeptiert wird. Die Gruppe entwickelt Lösungsvorschläge zu einer Aufgabe. Sobald keine neuen Ideen genannt werden, werden die Lösungsvorschläge anhand einer Skala von 0 bis 10 von den TeilnehmerInnen bewertet. Die Idee mit den wenigsten Widerstandspunkten ist konsensiert.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ um in Gruppen ohne „SiegerInnen und VerliererInnen“ Entscheidungen zu treffen ▪ um Entscheidungen zu realisieren, und ein Scheitern aufgrund eines Widerstandes der Überstimmten zu verhindern

Tabelle 1: Beteiligungsmethoden der Aktion Gemeinde 21 (Quelle: Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)

Jährlich werden entweder **Projekt- oder Ideenwettbewerbe** für Dorf- oder Stadterneuerungs- und Gemeinde 21-Projekte abgehalten, die von der Dorf- und Stadterneuerung durchgeführt werden. (vgl. Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)

4.3.3 Leerstandsmanagement

Das Leerstandsmanagement erfasst leerstehende Objekte inklusive deren Daten, die anschließend zumeist im Internet veröffentlicht werden. Zum Teil spricht das Leerstandsmanagement auch mögliche Betreiber oder Mieter an. (vgl. Nafes aktuell 2005:2)

Das „Komsis Leerstandsmanagement“ ist in Niederösterreich ein gängiges Tool für aktives Standortmarketing, bei dem Gemeinden, Regionen und Organisationen alle im Gemeindegebiet leerstehende und verfügbare Flächen sowie Grundstücke wie Häuser, Wohnungen, Bauplätze, Geschäftslokale und Gewerbeflächen in einer Datenbank erfasst und verwaltet werden. Diese Daten scheinen auf der eigenen Gemeindefwebseite auf. Standortsuchende besitzen die Möglichkeit, direkt auf der jeweiligen Gemeindefwebseite nach

verfügbaren Immobilien und Grundstücken zu suchen. BürgerInnen und UnternehmerInnen haben die Option, ihre eigenen Objekte und Freiflächen unentgeltlich zu inserieren. Komsis dient als unterstützendes Instrument, Zuzüge und Betriebsansiedlungen zu gewinnen und innerörtliche Leerstände zu reduzieren. (vgl. Regionalberatung 2016, online)

Das Unternehmerservice der **Wirtschaftskammer Niederösterreich** fördert zudem die Kooperationsberatung und die Bewertung von Angebot und Auftritt für einzelne Handels- und Gastronomiebetriebe. (vgl. SCHUBIGER 2006:9)

4.4 LEADER

Die deutsche Übersetzung von „LEADER“ („Liaison entre actions de développement de l'économie rurale“) bedeutet „Verbindungen zwischen Maßnahmen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“. Die EU-Gemeinschaftsinitiative LEADER ist auf EU-Ebene in der Verordnung (EU)Nr. 1303/2013 des europäischen Parlaments und des Rates festgelegt. In Österreich ist LEADER im „Programm für ländliche Entwicklung in Österreich 2014-2020“ geregelt. 1991 wurde die EU-Gemeinschaftsinitiative ins Leben gerufen und hat mittlerweile drei erfolgreiche Phasen hinter sich. „*Die ländlichen Regionen Europas auf den Weg zu einer eigenständigen Entwicklung zu unterstützen*“ (LEADER online, 2016), ist das fundamentale Ziel der EU. Ein wesentlicher Punkt der Initiative liegt darin, dass die Menschen vor Ort ihre Region weiterentwickeln. In jeder LEADER-Region wurde deshalb eine **Zukunftsstrategie** entworfen. (vgl. LEADER Manhartsberg online, 2016)

LEADER Aktionsfelder

1. Steigerung der Wertschöpfung: in Land- und Forstwirtschaft, Tourismus, Wirtschaft, Gewerbe, KMU, EPU, Energieproduktion

2. Stärkung bzw. nachhaltige Weiterentwicklung der natürlichen Ressourcen und des kulturellen Erbes: Natur- und Ökosysteme, Kultur, Handwerk

3. Stärkung sozialer Strukturen und Funktionen, die dem Gemeinwohl dienen: Dienstleistungen, Nahversorgung, Regionales Lernen und Beteiligungskultur

(vgl. Leader 2016, online)

Die Initiative kommt der Verwirklichung der Ziele des Programms LE 2020 sowie den Schwerpunktbereichen der jeweiligen LEADER-Regionen zu Gute. Die Schwerpunktthemen

der einzelnen LEADER-Regionen sind in den lokalen Entwicklungsstrategien der LAG beschrieben.

Förderwerber

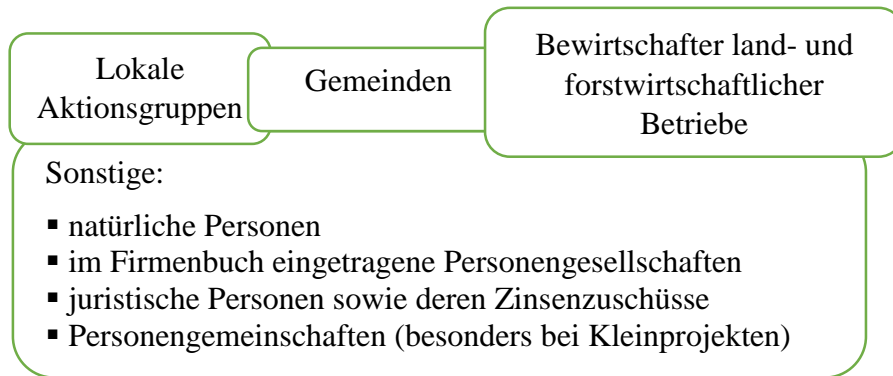


Abbildung 7: Förderwerber LEADER (vgl. Leader 2016, online)

Fördervoraussetzungen

Das zu fördernde Projekt muss einen positiven Beitrag zur Umsetzung der lokalen Entwicklungsstrategie erbringen. Zudem hat eine positive Beschlussfassung des Projektauswahlgremiums der LAG vorzuliegen. Das Projekt muss entweder innerhalb eines LEADER-Gebiets realisiert werden oder der LEADER-Region dienen. (vgl. Leader 2016, online)

4.5 INSTRUMENTE ZUR ORTSKERNBELEBUNG IM ÜBERBLICK

In der folgenden Tabelle sind zusammenfassend, die Organisationen inklusive deren Instrumente zur Ortskernbelebung sowie deren Ziele im Überblick dargestellt.

Organisation	Instrumente	Ziele	Förderung
Land NÖ	NAFES	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserungen der Infrastruktur - Verstärkte Zusammenarbeit der Betriebe - Ausbau des Branchenmix - Werbemaßnahmen 	Finanzielle Unterstützung
	Dorferneuerung	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung der Bevölkerung in Entscheidungsprozesse - Förderung von lokalen und regionalen Entwicklungen - Verwendung von Synergien durch regionale Kooperation - Identitätsstärkung durch Betonung der Unverwechselbarkeit und Eigenheit 	Beratung/ Begleitung/ Finanzielle Unterstützung
	Gemeinde 21	<ul style="list-style-type: none"> - Bewusstseinsbildung und Motivation der BürgerInnen - Stärkung des „Miteinanders“ im Partizipationsprozess - effektive Auseinandersetzung mit dem Heimatsort - Stärkung der individuellen Lebensqualität in der Gemeinde 	Bewusstseinsbildung/ Begleitung
	NÖ Wohnbauförderung	<ul style="list-style-type: none"> - finanzielle Unterstützung der Bevölkerung zur Verwirklichung ihres Eigenheims 	Finanzielle Unterstützung
	NÖ Gestalten	<ul style="list-style-type: none"> - Präsentation praktischer Anschauungsbeispielen aus den Bereichen Baukultur und Bauvorhaben - Vorstellung möglicher Bauherren, Architekten und Genehmigungsbehörden 	Beratungsleistungen

	Leerstandsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung und Verwaltung aller leerstehenden Liegenschaften - Übersichtliche Darstellung verfügbarer Grundstücke - Forcierung von Zuzügen und Betriebsansiedelungen - Leerstandsreduzierung 	Informationsleistungen
	Wohnen im Waldviertel	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung des Zuzugs in die Region - Vermarktung bestimmter Liegenschaften - Verstärkte Repräsentation des Lebensraums 	Werbung für die Region/ Informationsleistungen
EU, Bund, Land	LEADER	<ul style="list-style-type: none"> - Steigerung der Wertschöpfung - Stärkung und nachhaltige Entwicklung natürlicher Ressourcen und des kulturellen Erbes - Stärkung sozialer Strukturen und Funktionen, die dem Gemeinwohl nützen 	Finanzielle Unterstützung

Tabelle 2: Übersicht der Instrumente zur Ortskernbelebung (eigen Darstellung)

5 STRUKTURANALYSE DER UNTERSUCHUNGSGEMEINDEN

Die Fragestellungen der vorliegenden Diplomarbeit werden anhand konkreter Beispiele bearbeitet. Die Auswahl der Beispiele ist auf drei Gemeinden beschränkt. Es handelt sich dabei um die im südlichen Waldviertel liegende Gemeinde Yspertal, um Windigsteig im nördlichen Waldviertel und die an der Donau gelegene Gemeinde Krummnussbaum im Mostviertel.



Abbildung 8: Lage der Untersuchungsgemeinden (eigene Darstellung)

Zunächst erfolgt im ersten Kapitel eine allgemeine Vorstellung der jeweiligen Gemeinden anhand Kennzahlen wie Gemeinde- und Bevölkerungsentwicklung, wirtschaftliche und demographische Strukturmerkmale, sowie ein Überblick über die Freizeit- und Erholungsangebote. Zudem wird anhand von Karten ein Überblick gewährt, in Bezug auf die überörtliche Verkehrssituation sowie zu den wichtigsten zentralen Nutzungseinrichtungen und Leerständen, die für eine Ortskernbelebung entscheidend sind. Anschließend erfolgt eine Bewertung der Aufenthaltsqualität sowie der Atmosphäre der Dorfplätze. Am Ende des Kapitels werden Best-Practice Beispiele aus Österreich präsentiert, deren Initiativen zur Ortskernstärkung, Imageverbesserung und Stadtkernentwicklung große Erfolge zeigten.

Grundsätzlich unterscheiden sich die Gemeinden in vielen Bereichen, wie etwa in Bezug auf die Größe, Erreichbarkeit, Bevölkerungsentwicklung und Gemeindestruktur. Bei Krummnussbaum und Windigsteig handelt es sich aktuell um „Problemgemeinden“, in denen

eine Ortskernbelebung dringend erforderlich ist. In Windigsteig sind derzeit weder ein Nahversorger, noch ein Gasthaus vorzufinden, obwohl die Gemeinde knapp 1000 EinwohnerInnen hat. Die leerstehenden Gebäude befinden sich direkt am Dorfplatz. Es handelt sich dabei um besondere Liegenschaften, für die eine angemessene Nutzung gefunden werden sollten, um wieder Leben in den Ortskern zu bringen. Krummnussbaum besaß noch nie ein Ortszentrum. Nach einem Bürgerbeteiligungsprozess erwarb die Gemeinde einen Vierkanter mitten im Ort, der in Zukunft als erstes und neues Ortszentrum dienen soll.

Im Vergleich zu den beiden anderen Untersuchungsgemeinden erfüllt Yspertal beinahe alle wichtigen Kriterien zur Belebung der Ortskerne. Die Gemeinde wurde für die vorliegende Arbeit ausgewählt, da es sich um die Heimatgemeinde der Autorin handelt und in den vergangenen Jahren immer wieder Verbesserungspotentiale der Autorin entdeckt wurden, um das Wohlfühlen beziehungsweise um die Lebensqualität im Ort noch weiter zu stärken und auszubauen.

5.1 YSPERTAL

Die Marktgemeinde Yspertal liegt nördlich der Donau im südlichen Waldviertel im Bezirk Melk. Durch den Zusammenschluss der Gemeinden Ysper und Kapelleramt entstand 1966 die Gemeinde. Drei Jahre später wurden Altenmarkt und Yspertal zur Gemeinde Altenmarkt-Yspertal zusammengelegt. 1972 kam eine weitere Gemeinde hinzu, nämlich Wimberg, und die Untersuchungsgemeinde bekam den heutigen Namen „Yspertal“. Das gesamte Gemeindegebiet umschließt die Orte Haslau, Kapelleramt, Nächst Altenmarkt, Ysper und Wimberg. Zur Analyse werden in erster Linie nur Ysper und Altenmarkt herangezogen, da es sich dabei um die beiden Hauptorte der Katastralgemeinde handelt.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 47,65km², von der knapp 70% mit Wald bedeckt sind. Yspertal fungiert als Tor zum südlichen Waldviertel, dessen Schwerpunkt seit Gründung der Höheren Lehranstalt für Umwelt und Wirtschaft im Jahr 1989 in der Bildung liegt.

Die Marktgemeinde ist Mitglied der LEADER-Region Südliches Waldviertel-Nibelungengau, in der 33 Gemeinden gemeinsam an positiven Impulsprojekten zur Entwicklung der gesamten Region mitwirken. Zudem liegt Yspertal in der Genussregion „Waldviertler Kriecherl“. Die Kriecherl sind aufgrund der natürlichen Gegebenheiten – höhere Lage (über 300m) und Klima – erhalten geblieben. (vgl. Genussregion Österreich 2016, online)

5.1.1 Erreichbarkeit

Überörtliche Verkehrsverbindungen

Die Gemeinde liegt direkt an der B36, die von Hofamt Priel bis nach Dobersberg ins nördliche Waldviertel verläuft. Ab Hofamt Priel findet man Anschluss an die B3 in Richtung Krems und Oberösterreich sowie an die B25, welche über Ybbs in Richtung Scheibbs führt. In Ybbs/Donau befindet sich die nächste Westautobahnauffahrt, welche rund 20km von der Marktgemeinde Yspertal entfernt liegt.

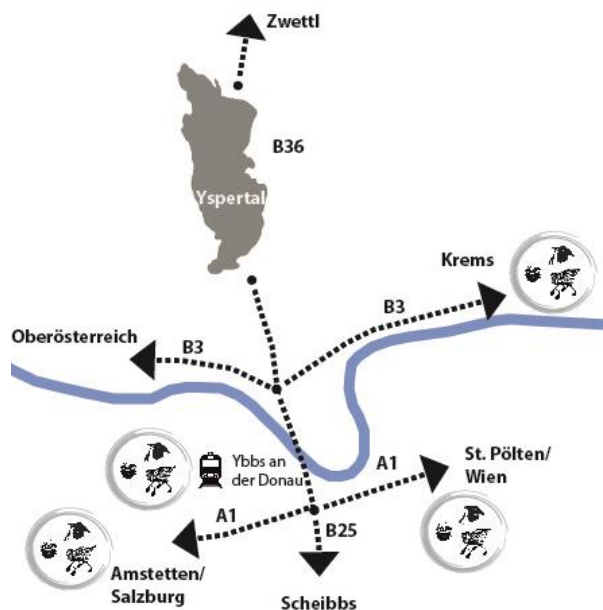


Abbildung 9: Überörtliche Verkehrsverbindung Yspertal (eigene Darstellung)

Öffentlicher Verkehr

Yspertal verfügt über einen Regionalbusanschluss. Die vom Land Niederösterreich geförderte Buslinie WA51, die von Zwettl über Pöggstall nach Ybbs verläuft, fährt von Montag bis Freitag rund sieben Mal pro Tag in Richtung Bahnhof Ybbs/Donau und wieder retour. Der Busfahrplan ist mit den ÖBB-Fahrzeiten abgestimmt, damit PendlerInnen sofort eine Anschlussmöglichkeit haben. An Wochenenden ist die Buslinie nicht in Betrieb. Der Postbus fährt ebenso mehrmals täglich in die Nachbargemeinden St. Oswald, Pöggstall, zum Busbahnhof Ybbs und nach Amstetten.

5.1.2 Demographische und wirtschaftliche Merkmale

Besonders in den Jahren 1910 und 1981 ist ein deutlicher Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde zu verzeichnen, wie in Abbildung 10 ersichtlich ist. Das gesamte Bundesland sowie der Bezirk Melk im Vergleich unterliegen seit den 70er und 80er Jahren einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum. Der aktuelle Bevölkerungsstand der Markt-gemeinde Yspertal liegt bei 1.932 EinwohnerInnen (vgl. Statistik Austria, 2016).

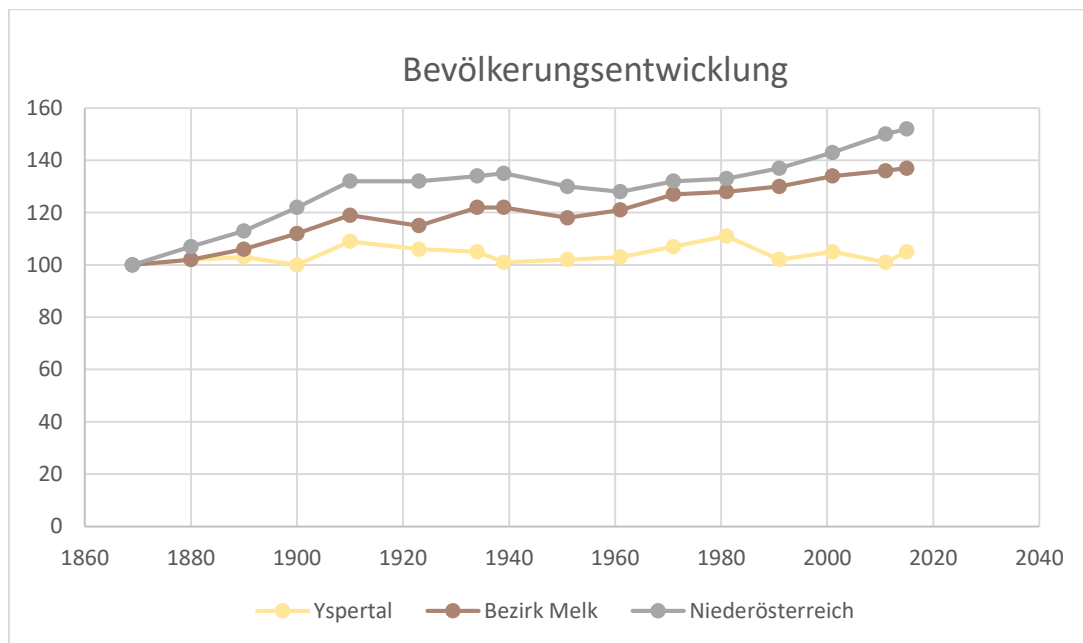


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung Yspertal (Daten: Statistik Austria 2016)

Anhand des Diagramms zur Altersstruktur (siehe Abbildung 11) lässt sich erkennen, dass das Verhältnis zwischen jungen und alten BewohnerInnen in Yspertal gut durchmischt ist. Auf das gesamte Gemeindegebiet bezogen beträgt die Bevölkerungsdichte 40 Einwohner pro km²,

während der Durchschnitt von Niederösterreich bei 81 Menschen auf 1 km² liegt. (vgl. aeiou, online)

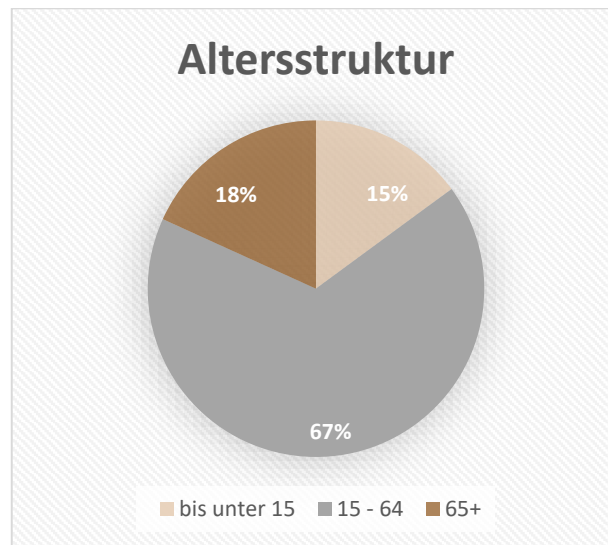


Abbildung 11: Altersstruktur Yspertal (Daten: Statistik Austria 2015)

Im Yspertal sind 958 erwerbstätige Personen wohnhaft. 609 BewohnerInnen pendeln aus der Gemeinde, um zu ihrer Arbeitsstätte zu gelangen. Der Rest sind Nichtpendler sowie Gemeinde-Binnenpendler. In die Gemeinde pendeln 259 Berufstätige. Abbildung 12 zeigt, dass knapp die Hälfte der Erwerbstätigen (49%) innerhalb des Bezirks berufstätig sind. Rund 14% der YspertalerInnen pendelt täglich jeweils nach Wien und in den nächstgelegenen Bezirk Amstetten.

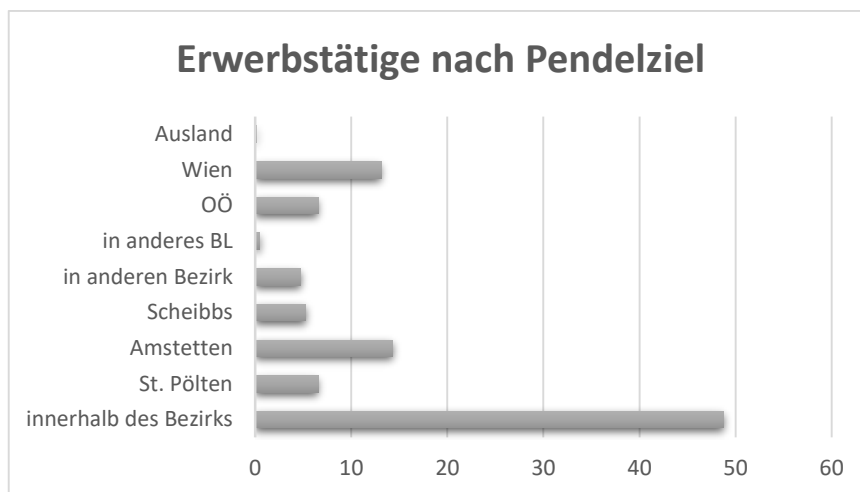


Abbildung 12: Übersicht Erwerbstätige nach Pendelziel in Prozent (Daten: Statistik Austria, 2013)

2011 gab es 62 land- und forstwirtschaftliche Arbeitsstätten, im Jahr 1999 waren es noch 149. Der Bereich Handel verfügt über 24 Arbeitsstätten mit einer Beschäftigtenzahl von insgesamt 104. Die Sektoren Herstellung von Waren, Bau und Gastronomie verfügen jeweils um die 11

Arbeitsstätten, 16 Arbeitsstätten findet man in Yspertal im Bereich „sonstige Dienstleistungen“. (vgl. Statistik Austria, 2011)

5.1.3 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung in Yspertal fand oft im Ortskern statt, es wurden jedoch auch eine hohe Anzahl an Einzelobjekten auf „der grünen Wiese“ gebaut. Das Gemeindegebiet weist dadurch eine starke Zersiedelung auf, was sich wie auf der in Kapitel 5.1.4 abgebildeten Nutzungskarte erkennen lässt. Die Errichtung zentraler Einrichtungen wie Gasthäuser, Schulen oder Nahversorger fand bis auf wenige Ausnahmen meistens im inneren Ortskern statt. Am Marktplatz Ysper wurden vor rund zehn Jahren zwei Wohnanlagen errichtet, alle weiteren Wohngebäude befinden sich im inneren oder äußeren Ortszentrums. Fünf Reihenhäuser und 18 Wohneinheiten konnten 2015 mit Unterstützung der Waldviertler Wohngenossenschaft im Ortsinnenbereich von Altenmarkt errichtet werden. (Gespräch Moser, 2016)

5.1.4 Nutzungen

Anhand der Nutzungsübersicht in Abbildung 13, in der die beiden Hauptorte Altenmarkt und Ysper dargestellt sind, lässt sich erkennen, dass das Dorf eine geringe Siedlungsdichte besitzt (40 Personen/km²). Die beiden Marktplätze sind von einem Branchenmix geprägt, der von jeweils einer Kirche am Dorfplatz, mehreren Gasthäusern, Sozialeinrichtungen, Wohnanlagen bis hin zu einer Trafik reicht. Der innere Ortskern, der in der Nutzungsübersichtskarte mit einem Kreis hervorgehoben ist, bietet den BewohnerInnen ein vielfältiges Angebot. In den Ortskernen direkt fehlt eine Einzelhandelseinrichtung, wie ein Lebensmittelgeschäft oder ein Drogeriemarkt, der die Leute dazu bewegt, in das Zentrum zu fahren.

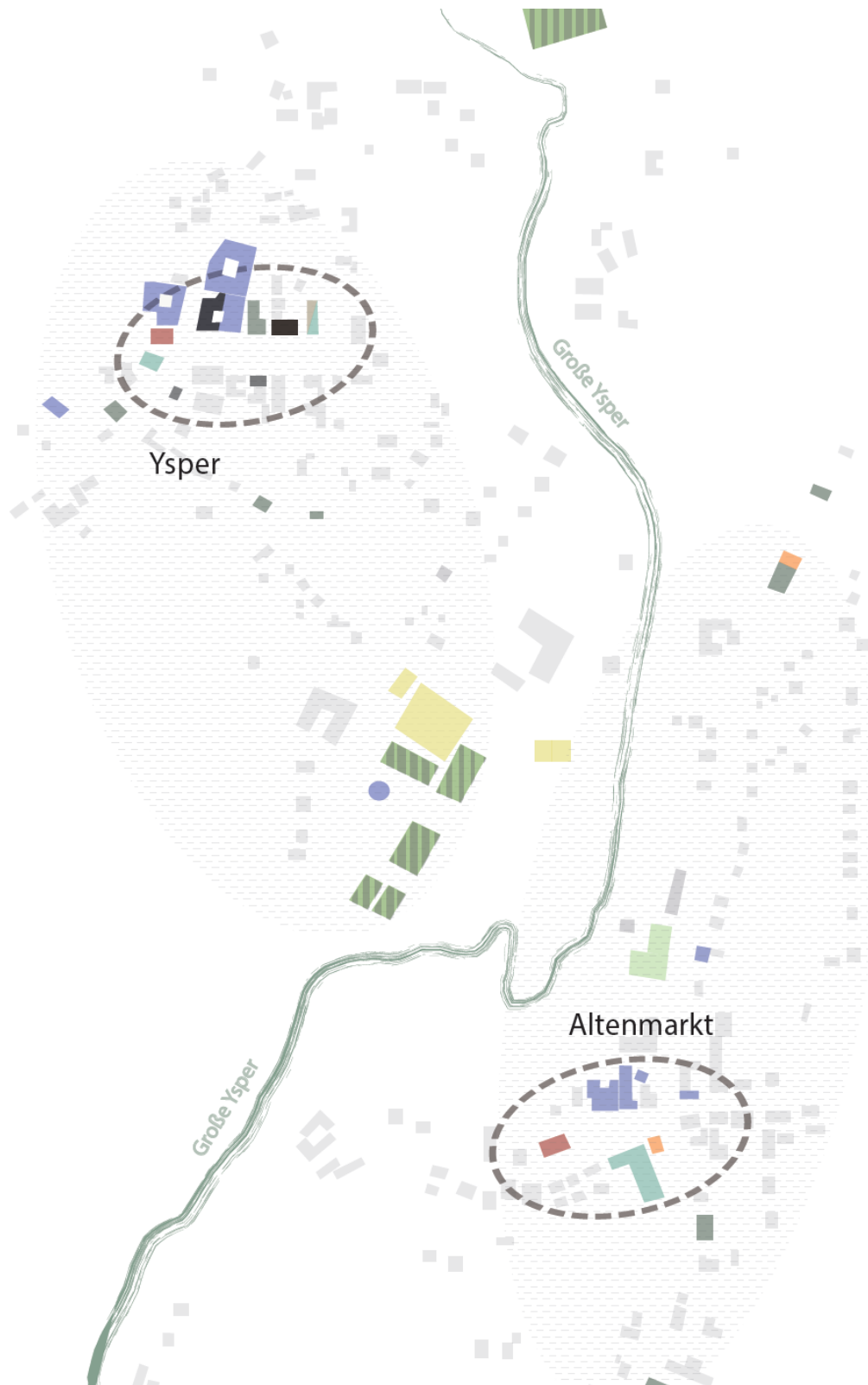














Abbildung 13: Übersicht über die Nutzungen in den Ortskernen Ysper und Altenmarkt (eigene Darstellung)

Legende					
	Bestand		Gastronomiebetrieb		Bildungseinrichtung
	Leerstand		Nahversorgungseinrichtung		Gemeindeamt
	Gesundheitseinrichtung		Frisör		Sport- und Freizeiteinrichtung
	Kirche		Bank		Innerer Ortskern

Bildungseinrichtungen

Das Bildungsangebot stellt das größte Potential in Yspertal dar. Die Volksschule befindet sich im Ortsteil Pisching, welcher in der Nutzungskarte nicht dargestellt wird.



Abbildung 14: Bildungscampus Yspertal (Quelle: Cornelia Kaufmann)

Die Neue Mittelschule und die Höhere Lehranstalt für Umwelt und Wirtschaft haben ihren Platz in Ysper, daneben befinden sich die Musikschule und der Kindergarten. Seit Mai 2016 bieten auch die Donau-Universität Krems und die Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik Ober St. Veit Lehrgänge am Bildungscampus an. Ziel dieses Zusammenschlusses aller Bildungseinrichtungen aus dem Yspertal und der Nachbargemeinde St. Oswald ist ein Ausbildungsmodell vom Kindergarten bis zum Universitätslehrgang im selben Ort. (vgl. Gemeinde Yspertal 2016, online)

Einzelhandel

Das Nahversorgungsangebot in Yspertal ist gut ausgeprägt. In Altenmarkt sind zwei Nahversorger vorhanden, die im Zentrum fußläufig erreichbar sind. In Ysper befindet sich neben der Trafik und einer Bäckerei kein Einzelhandelsgeschäft. Vor einigen Jahren wurden die BürgerInnen noch von einem Drogeriemarkt versorgt, der jedoch in Konkurs geriet. Die Erdgeschosszone des Gebäudes mitten am Dorfplatz steht nun leer. Dieser Leerstand wird in Kapitel 8.2.3 näher behandelt. Im Gemeindegebiet befinden sich noch zwei Bäckereien, ein Raiffeisen Lagerhaus und eine Tankstelle.

Gesundheits- und Sozialeinrichtungen

In Altenmarkt befindet sich seit Anfang Mai 2014 das Pflegezentrum Yspertal, das ein Kooperationspartner des Landes Niederösterreich ist. Im Pflegezentrum sind Betreuungsformen wie Langzeitpflege, Kurzzeitpflege und Übergangspflege, Betreubares Wohnen sowie Tagesbetreuung möglich. Weiters sind ein Zahnarzt, ein Arzt für Allgemeinmedizin, ein Tierarzt sowie ein Physiotherapeut in der Gemeinde vorzufinden.

Gastronomie & Tourismus

Der Dorfplatz in Yspertal ist von drei Gasthäusern umgeben - das Landhotel Yspertal, die Gasthof-Pension „Drei Hacken“ und die Gasthof-Pension „Zur blauen Traube“. Direkt neben der HLUW und dem Hallenbad ist das Badstüberl untergebracht, das von den HLUW-SchülerInnen, den Badegästen sowie von EinwohnerInnen gerne besucht wird (eigene Beobachtung). Das Tanzlokal „Crazy“ hat seinen Platz beim alten Freibad erhalten, welches bis vor rund 40 Jahren noch in Betrieb war und aufgrund des Erwerbs des Puschacherteichs geschlossen wurde. (Auskunft Gemeinde, 2016) Direkt im Ortszentrum in Altenmarkt befinden sich drei Gastronomiebetriebe, die unter anderem eine optimale Lage mitten im Ort sowie entlang der B36 besitzen. Im weiteren Gemeindegebiet sind noch zwei weitere Gasthäuser vorzufinden, eines davon hat seinen Standort bei der Ysperklamm.

Sport- und Freizeitangebote

Generell besitzt das Yspertal ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen. Für Wanderbegeisterte bietet das Yspertal zahlreiche Routen, zudem sind vielzählige Wanderwege vorzufinden, einige davon sind der Druidenweg, die Ysperklamm, der Herzsteinweg oder die Tour 33 hinauf auf den Berg Peilstein. Der Promenadenweg entlang der großen Ysper wurde vor rund zehn Jahren geschaffen und wird von der Bevölkerung sowie von Gästen sehr gut angenommen. Für Radfahrer, Walker, Spaziergänger sowie Läufer ist der Promenadenweg ein idealer Weg zum Erholen und Bewegen. Auch ein Kinderspielplatz befindet sich neben dem Weg mitten im Wald. Des Weiteren verlaufen vier Mountainbike-Strecken durch das Yspertal. (vgl. Gemeinde Yspertal 2016, online) Die Gemeinde ist von drei idyllischen Teichen umgeben. Der Puschacherteich lädt im Sommer zum Baden und Erholen ein und wird ebenso als Fischteich genutzt. Auch der nicht weit vom



Abbildung 15: links: Puschacherteich, rechts: Waldteich (Quelle: Cornelia Kaufmann)

Puschacherteich entfernte Badeteich dient zum Fischen. Der Wilhalm Teich ist im Besitz der Habsburger und wurde von Fischereigemeinschaften gepachtet. Fußball-, Beachvolleyball- sowie Tennisplätze im Freien stehen den BewohnerInnen zur Verfügung.

Ein großer Anziehungspunkt in der Gemeinde ist das Hallenbad in Ysper, welches mit einem Schwimmbecken und Kinderbecken, einer Wärmekammer, einem Dampfbad sowie einer Sauna und einem Solarium ausgestattet ist. Der Bildungscampus ist zudem mit einem modernen Turnsaal ausgestattet, der für verschiedene Kurse gemietet werden kann. Vor vielen Jahren war die Tennishalle in Altenmarkt ein beliebter Treffpunkt für Sportbegeisterte, aus finanziellen Gründen musste die Halle jedoch schließen. Das Handelsunternehmen NewCo befindet sich nun in den Räumlichkeiten, welches ein Sortiment von Spielwaren, Geschenk-artikel, Bücher bis Haushaltswaren umfasst. (vgl. NewCo 2016, online)

5.1.5 Atmosphäre & Angebot am Dorfplatz

Altenmarkt

Der Marktplatz in Altenmarkt wirkt auf den ersten Blick eher ruhig. Am Platz befinden sich ein Gasthaus, die Kirche, ein Tanzlokal, eine Raiffeisenbank und das Pflegezentrum. Der Platz wird unter anderem von den BewohnerInnen des Pflegezentrums belebt. 2014 fand ein BürgerInnenrat zur „Neugestaltung des Marktplatzes“ statt, dabei entschied sich die Mehrheit der Beteiligten für den Bau eines Parkplatzes, und der Pflastergestaltung vor der Kirche. Der Raum wird auch für verschiedenste Veranstaltungen genutzt.



Abbildung 16: Marktplatz Altenmarkt (Quelle: Cornelia Kaufmann)

Ysper

Neben den drei Gasthäusern belebt die Grünfläche in der Mitte des Platzes das Zentrum von Ysper. Inmitten der Grünfläche befindet sich ein überdachtes Buswartehaus, welches auch gerne zum Verweilen genutzt wird. Während einerseits der Dorfplatz durch das vergleichsweise hohe Gastronomieangebot belebt werden kann, beeinflussen andererseits die Leerstände den Ortskern negativ. Die drei leerstehenden Objekte liegen an kostbaren Standorten direkt in der Ortsmitte, welche ein hohes Potenzial für die weitere Belebung sowie für die Attraktivitätssteigerung des Ortskerns aufweisen. Bis auf Wirtshausbesucher, die im Schanigarten verweilen, und SchülerInnen, die auf ihren Anschlussbus warten, halten sich eher wenige Menschen am Marktplatz auf.



Abbildung 17: Marktplatz Ysper (Quelle: Cornelia Kaufmann)



Abbildung 18: Marktplatz Ysper (Quelle: Cornelia Kaufmann)

5.1.6 Vereinswesen im Yspertal

Vereine dienen gesellschaftlichen und sozialen Zwecken und nehmen am Land einen besonders hohen Stellenwert ein (siehe Kapitel 2.6.2). Im Yspertal sind 46 verschiedene Vereine tätig, beispielsweise gibt es den Verein für Frauenbewegung, Hopfenperlen, die Landjugend, den Wirtschaftsbund, die Sportunion, den Reit- und Fahrverein und viele weitere.

5.1.7 Die Stärken und Schwächen der Gemeinde

Die SWOT²-Analyse der Gemeinde Yspertal wurde anhand Untersuchungen der bisherigen Analysebereiche der vorliegenden Diplomarbeit, sowie mittels eigener Beobachtung in der Gemeinde ermittelt. Die Stärken, Schwächen, Chancen und Herausforderungen basieren auf Einschätzungen. In Tabelle 3 sind die Ergebnisse der SWOT-Analyse dargestellt.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> - großes Gastronomieangebot - Branchenmix im Ortskern - Bildungscampus - hohe Verfügbarkeit an Parkplätzen im Ortskern - attraktive Dorfplätze - Dorfplätze für Veranstaltungen gut nutzbar - attraktiver und flächenmäßig hoher Anteil an Grünstruktur - Erholungsraum für Jung und Alt 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Vielfalt an Geschäften - Leerstand an günstigen Standorten - Aufenthaltsmöglichkeiten am Dorfplatz ausbaufähig - schlechte Anbindung zu Bahnhof und Autobahn
CHANCEN	HERAUSFORDERUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> - Dorfplätze mit viel Potenzial - Bildungscampus - leichter Bevölkerungszuwachs - viele junge Menschen im Ort 	<ul style="list-style-type: none"> - Abwanderung junger Menschen aufgrund Ausbildung - Reduzierung der privaten Leerstände

Tabelle 3: SWOT Tabelle (eigene Darstellung)

² SWOT = Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen)

5.2 KRUMMNUSSBAUM

Die am südlichen Donauufer liegende Gemeinde zwischen Ybbs und Pöchlarn gehört zum Mostviertel. Nach Süden geht Krummnussbaum über die Ausläufer des Sittenberges, ein von der Donau abgetrennter Bereich der Böhmisches Masse, in das flachwellige Alpenvorland über. Somit entstanden unterschiedlich strukturierte Kulturlandschaftsräume: von der agrarisch-ackerbaulich bewirtschaftete Donauebene mit dem Gemeindehauptort über den bewaldeten Abhang des Sittenberges in die Feldlandschaft um Holzern. (vgl. HASSELBERGER 2014:83)

Der Ortsname leitet sich von den „krummen Nussbäumen“ ab, die sich früher bei den Fischerhütten entlang der Donau befanden. Die Gemeinde ist insbesondere als Nuss-Themendorf und für das alljährliche Nussfest mit einer Besucheranzahl von mehreren Tausend Gästen bekannt.

Im Jahr 1850 wurde die Gemeinde Krummnussbaum gegründet, der anschließend ein rascher Aufschwung gelang: Die Tonwarenfabrik und die Hanfspinnerei bei Golling erreichten ein rapides Wachstum, die Bauerndörfer verwandelten sich teils zu Arbeiterkolonien und führten in Folge vereinzelt zu großen sozialen Spannungen. 1923 spaltete sich die Gemeinde Golling ab. (vgl. Gemeinde Krummnussbaum 2016, online)

Krummnussbaum ist, wie auch das Yspertal, Teil der Leaderregion Südliches Waldviertel – Nibelungengau (siehe Kapitel 5.1). Zudem liegt die Gemeinde in der Kleinregion Pöchlarn-Nibelungengau, in der sich 1999 neben Krummnussbaum die Nachbargemeinden Erlauf, Golling und Pöchlarn zusammenschlossen. Die Kleinregion konzentriert sich auf die Entwicklung und den Ausbau der Kleinregion als starke Wirtschaftsregion. Die sukzessive Zusammenführung der BürgerInnen der Gemeinden soll als Voraussetzung für einheitliche Projekte in den Bereichen Sport, Kultur und Bildung dienen. Zudem ist der Erhalt der Naturlandschaft sowie der Erholungsräume im Bereich der Donau und der Erlauf ein wesentliches Ziel der Region. (vgl. Kleinregion Pöchlarn-Nibelungengau 2016, online)

5.2.1 Lage in der Region, Erreichbarkeit und Ortsteile

Krummnussbaum umfasst eine Fläche von 10,07 km², von der 29,5% mit Wald bedeckt ist. Das Gemeindegebiet umfasst die sechs Ortschaften Annastift, Diedersdorf, Holzern, Krummnussbaum, Neustift und Wallenbach, davon sind Diedersdorf und Krummnussbaum Katastralgemeinden. Krummnussbaum ist der Hauptort und am einwohnerreichsten, deshalb wird dieser bei der vorliegenden Arbeit als Analyseschwerpunkt der Gemeinde herangezogen.

Überörtliche Verkehrsverbindungen

Die Mostviertler Gemeinde ist an ein gutes Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Gemeindegebiets verlaufen die drei Landstraßen L5320, L5319 und L6010. Mit der L5320 gelangt man von Krummnussbaum direkt nach Ybbs/Donau. Die L6010 ermöglicht einen direkten Anschluss an die B1 Richtung St. Pölten oder Amstetten. Die Donaubrücke muss gequert werden, wenn die Reise nach Krems oder Oberösterreich entlang der Wachauerstraße (B3) geht. Nach 7 km erreicht man von Krummnussbaum die A1 Westautobahnauffahrt Pöchlarn.

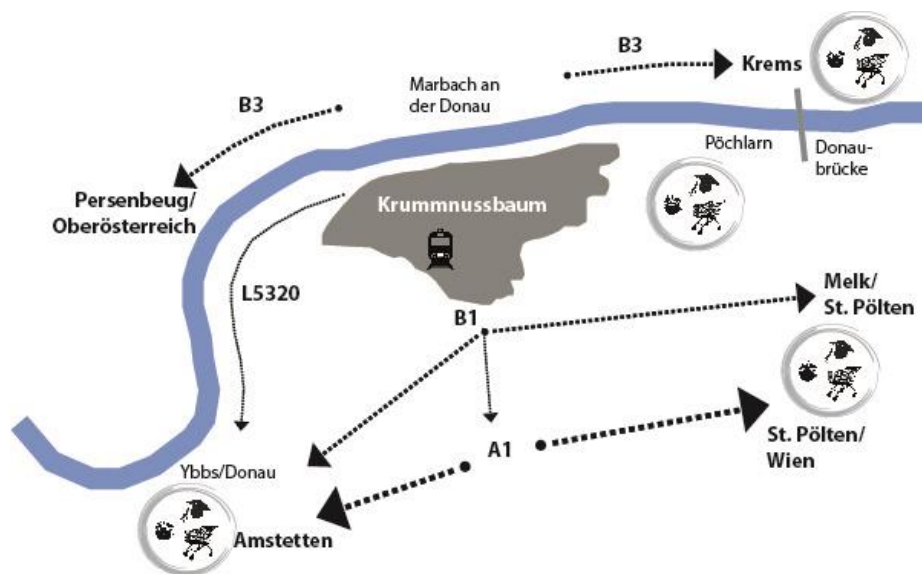


Abbildung 19: Überörtliche Verkehrsverbindung Krummnussbaum (eigene Darstellung)

Öffentlicher Verkehr

Krummnussbaum verfügt über einen Bahn- und einen Regionalbusanschluss. Der Bahnhof ist direkt im Zentrum situiert. Seit Dezember 2015 hält der ÖBB-Regionalexpress wieder von 5 Uhr morgens bis 19 Uhr abends im Stundentakt in der Gemeinde. (vgl. Gemeinde Krummnussbaum 2016, online) Die Buslinie 7702, welche die Strecke Pöchlarn über Krummnussbaum bis Diedersdorf und wieder retour fährt, ist an Werktagen 5 Mal täglich im Einsatz. Ein Discobus fährt jeden Samstag 3 Mal nachts von der Nachbargemeinde Neupöchlarn über Krummnussbaum nach Ybbs, wo sich mehrere Bars und Nachtlokale befinden. Auch ein Ruftaxi wird in der Gemeinde angeboten.

5.2.2 Demographische und wirtschaftliche Merkmale

Krummnussbaum, als einzige der drei Untersuchungsgemeinden, weist im Laufe der Jahrzehnte einen erkennbaren Bevölkerungszuwachs auf. Aktuell liegt die Bevölkerungszahl bei 1.487 Menschen. Trotz der negativen Geburtenbilanz in den letzten Jahren, wächst die Bevölkerung Krummnussbaums aufgrund von Binnen- und Außenwanderungen. In Abbildung 20 ist das starke Bevölkerungswachstum der Gemeinde im Vergleich zum gesamten Bundesland und des Bezirks erkennbar.

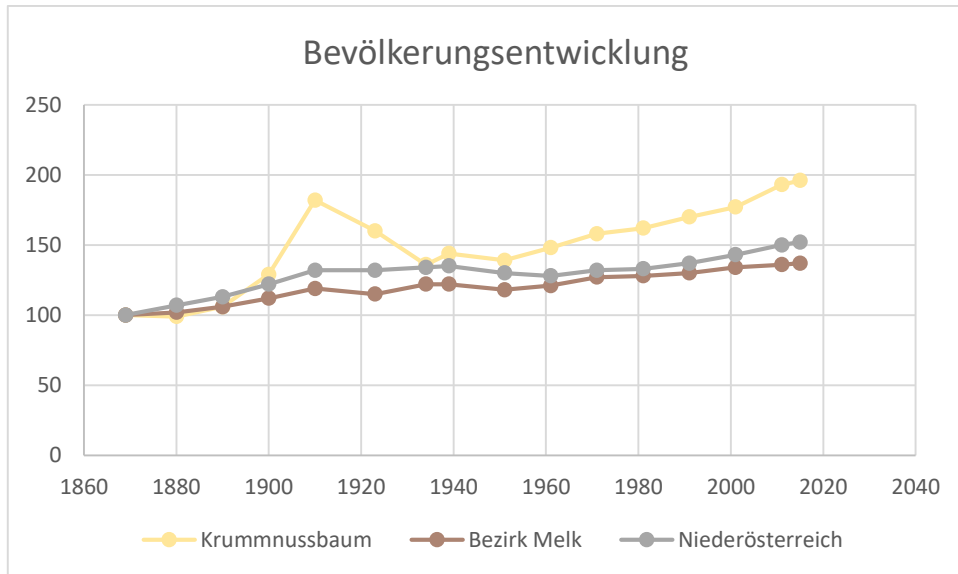


Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung in Krummnussbaum (Daten: Statistik Austria 2015)

In der Gemeinde Krummnussbaum ist das Verhältnis zwischen jungen und älteren BürgerInnen ausgeglichen (siehe Abbildung 21). Krummnussbaum ist mit einer Bevölkerungsdichte von 148 Menschen pro km² wesentlich dichter besiedelt als die beiden Untersuchungsgemeinden Yspertal und Windigsteig.

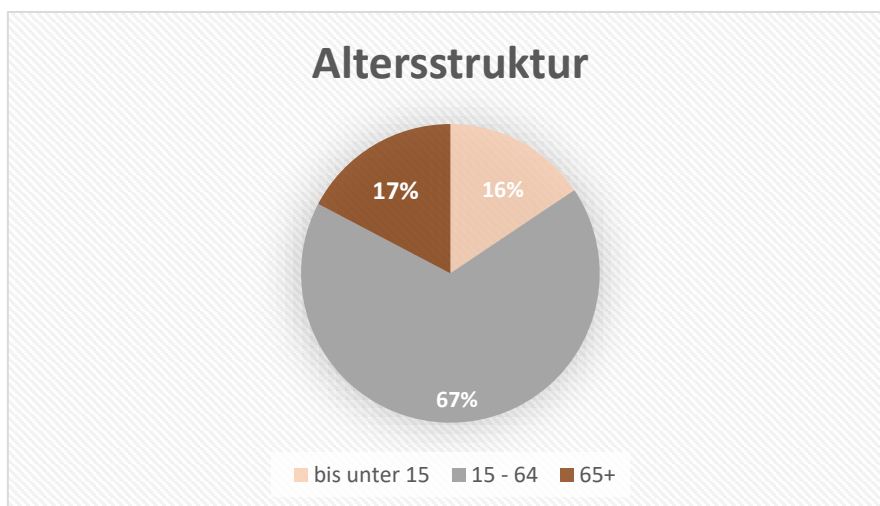


Abbildung 21: Altersstruktur Krummnussbaum (Daten: Statistik Austria 2015)

In Krummnussbaum sind 705 BürgerInnen erwerbstätig, davon sind 550 AuspendlerInnen. Überwiegend aus den Nachbargemeinden Krummnussbaums pendeln 233 Menschen in die Gemeinde. Der Großteil der Erwerbstätigen ist im Bezirk Melk tätig (49%), weiters pendelt ein großer Anteil in die Landeshauptstadt St.Pölten (17%) und in die Nachbarbezirke Scheibbs und Amstetten (jeweils 11%). 10% der Berufstätigen pendelt nach Wien.

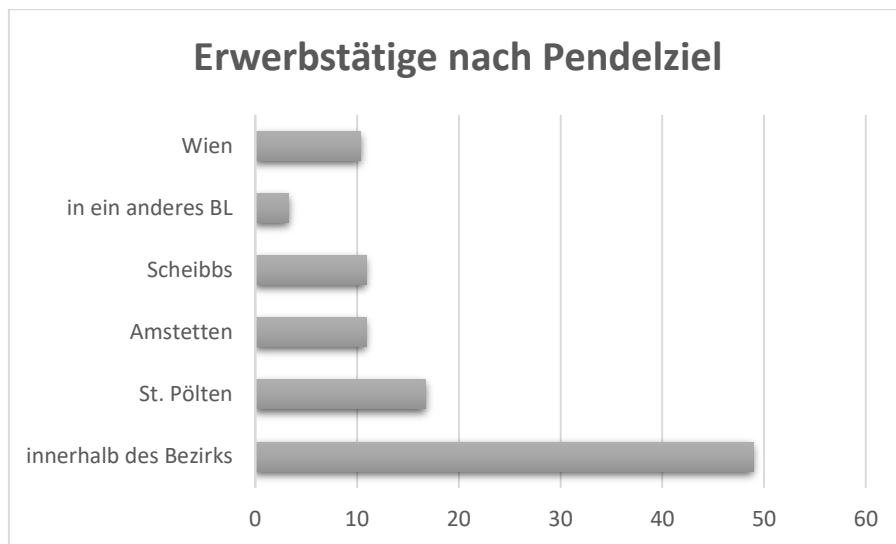


Abbildung 22: Erwerbstätige nach Pendelziel (Daten: Statistik Austria 2013)

In Krummnussbaum gibt es 17 land- und forstwirtschaftliche Arbeitsstätten. Neben dem Sektor „Herstellung von Waren“, der 140 Menschen eine Beschäftigung bietet, stellen die Bereiche Bau und Verkehr über 50 Beschäftigungsplätze bereit. (Statistik Austria, 2011) Das international tätige Unternehmen Rath erzeugt feuerfeste Produkte, wie etwa Betonformsteine oder Feuerleichtsteine, und ist der größte Arbeitgeber innerhalb der Gemeinde. (vgl. Rath online, 2016)

5.2.3 Siedlungsentwicklung

Seit Jahren liegt der Fokus der Gemeinde Krummnussbaum in der Siedlungsentwicklungspolitik. Die Gemeinde entwickelte sich durch Wachstum und Ausdehnung der Siedlungsflächen im Umland. Dadurch stieg der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke, auch die Anzahl der leerstehenden Flächen und Gebäude im Ortsinnenbereich vergrößern sich. Mit Unterstützung des Landes konnten mittlerweile intensive Bemühungen zur Verdichtung und Belebung des Ortskerns angestrebt werden. (vgl. HASELBERGER 2014:85)

5.2.4 Nutzungen

Krummnussbaum hatte nie ein Ortszentrum, in dem die zentralen Funktionen wie Kirche, Nahversorger, Gasthäuser und Schulen nebeneinanderliegen. Nun soll ein einst leerstehender Vierkanter, der von der Gemeinde gekauft wurde, als erstes und neues Ortszentrum dienen. Anhand der Nutzungsübersicht in Abbildung 23 ist zu erkennen, dass die wichtigen Versorgungsrichtungen in der Gemeinder weiter auseinanderliegen. Dies soll nun mit der Errichtung des neuen Ortszentrums, in dem der Nahversorger, ein Kaffeehaus, ein Bioladen etc. ihren Platz finden sollen, reduziert werden. Eine Flächensicherung für künftige Planungen wäre für eine so dicht bebaute Gemeinde wie Krummnussbaum, bereits vor längerer Zeit sinnvoll gewesen.

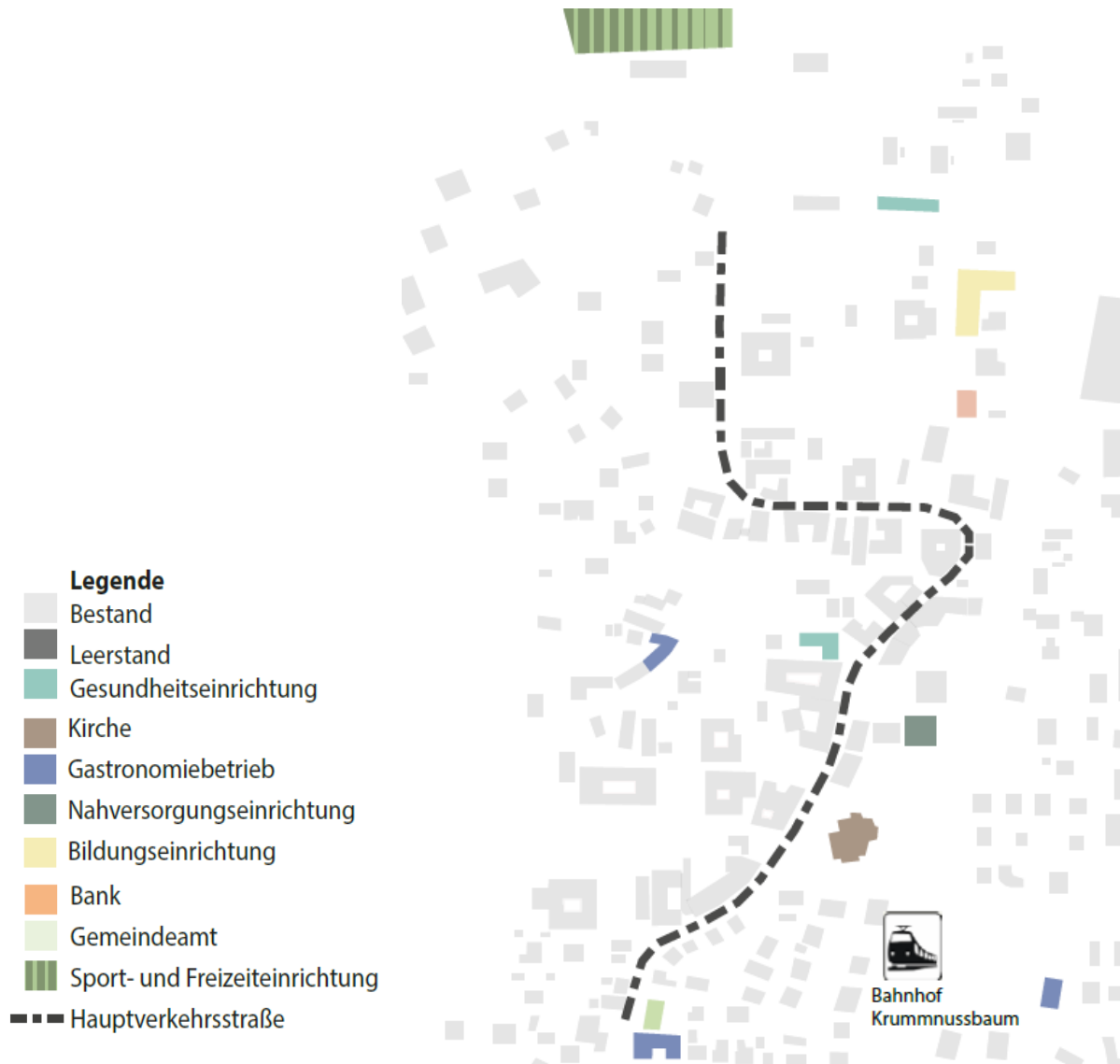


Abbildung 23: Übersicht über die Nutzungen in Krummnussbaum (eigene Darstellung)

Gesundheits- und Sozialeinrichtungen

Der Praktische Arzt hat einen zentralen Standort in der Nähe der Schule und des Gemeindeamts, während sich die Praxis für Osteopathie und Physiotherapie etwas abgelegen befindet. Das „Haus der Geborgenheit“ hat seinen Platz in einem ehemaligen Gasthaus direkt an der Krummnussbaumer Hauptstraße gefunden. Im Haus der Geborgenheit leben Menschen mit besonderen Bedürfnissen in einer Wohngemeinschaft.

Bildungseinrichtungen

Das Bildungsangebot der Gemeinde Krummnussbaum reicht von Kindergarten und Volksschule bis zur Neuen Mittelschule. Die Volksschule und die Neue Mittelschule liegen nebeneinander direkt im Ortszentrum. Der Kindergarten ist etwas außerhalb des Kerngebietes. Zudem verfügt die Gemeinde über eine Schiffsführerschule, die sich unmittelbar in Donaunähe befindet. (vgl. Gemeinde Krummnussbaum 2016, online)

Einzelhandel

Seit Anfang Dezember 2013 hat der Nahversorger Gruber sein Geschäft geöffnet, welches auch das Einzige in der Gemeinde ist. Aufgrund der frühzeitigen Pensionierung der ehemaligen Besitzerin, hatte die Gemeinde nur drei Monate Zeit, einen neuen Nahversorger mit einem optimalen Standort zu suchen. Das neue Lebensmittelgeschäft Gruber ist derzeit im alten Bauhof der Gemeinde untergebracht.

Das Geschäft Gruber bietet neben Gütern des alltäglichen Lebens, ebenso regionale Produkte wie Nusslikör, Nussschokolade und Kürbiskernprodukte an. Auch ein Stehkafee im Shop ermöglicht den BewohnerInnen, soziale Kontakte bei Kaffee und Kuchen zu pflegen.



Abbildung 24: Nahversorger Gruber (Quelle: Cornelia Kaufmann)

Gastronomie & Tourismus

Die Gemeinde verfügt über drei Gasthäuser. Vor rund zehn Jahren gab es noch sechs davon, die jedoch aus wirtschaftlichen Gründen sowie altersbedingt zusperren mussten. Der Dorfstadl, der von den Habsburgern einst aufgebaut wurde, sowie das Volkshaus dienen als Einrichtungen für verschiedene Veranstaltungszwecke und können gemietet werden. (Gespräch Kerndler, 2016)



Abbildung 26: Ehemalige Tankstelle Krummnussbaum
(Quelle: Cornelia Kaufmann)



Abbildung 25: Kirche in Krummnussbaum (Quelle:
Cornelia Kaufmann)

Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Gemeinde bietet diverse Angebote für alle Altersklassen. Diese Angebote reichen von drei „Tut-Gut“ Wanderstrecken, Donauradweg, Nusspark, Bootshafen und Bademöglichkeit an der Donau bis hin zu Beachvolleyball-, Fußball- und Tennisplätzen. „Tut-Gut“ ist eine Initiative des Landes Niederösterreichs zur Gesundheitsvorsorge. (vgl. Tut-Gut 2016, online) Zudem steht jungen SportlerInnen ein Skateplatz und eine BMX-Bahn zur Verfügung. Diese beiden Einrichtungen liegen beim Hafen an der Donau etwas außerhalb des Kerngebietes. Die Gemeinde verfügt auch über Outdoor-Tennisplätze, die sich am Rande des Gemeindegebietes befinden.

5.2.5 Projekt: Innen- vor Außenentwicklung

Nach Abschluss des Beteiligungsprozesses „Innen- vor Außenentwicklung“ unter der Leitung des Raumplanungsbüros Emrich wurden bis auf zwei Leerstände alle leerstehenden Gebäude an Private verkauft.

Das Raumplanungsbüro Emrich Consulting hat 2011 für die Gemeinde Krummnussbaum das Projekt „Innen- vor Außenentwicklung“ ins Leben gerufen. Auslöser der Initiative war der zunehmende Leerstand von Gebäuden und Flächen im Zentrum der Gemeinde, während in Randbereichen neue Flächen verbaut wurden. Zu Beginn des Prozesses erfolgte eine Bestandsaufnahme zu den Leerständen im Ort, eine Standortanalyse und im Zuge dessen wurden Szenarien entwickelt. Das Planungsbüro versuchte, zum einen Grundstückseigentümer zu aktivieren, zum anderen die gesamte Gemeinde zum Handeln zu animieren. Nach dem zweiten Workshop fand eine Großveranstaltung mit dem Ziel der Bewusstseinsbildung und Motivation der gesamten Bevölkerung sowie Abklärung der Entwicklungsziele der Gemeinde

aus Sicht der Bevölkerung statt. Im Anschluss an die Abschlussveranstaltung zur Ergebnispräsentation entwickelte Emrich Maßnahmen zur Umsetzung. Im Allgemeinen hat der Bürgerbeteiligungsprozess viel bewirkt – lediglich zwei Grundbesitzer unverbauter Flächen beziehungsweise leerstehender Gebäude konnten nicht zum Verkauf überredet werden. Diese Grundstücksflächen wurden ausschließlich an Private verkauft. Einen Vierkanter mitten im Ort erwarb die Gemeinde, um daraus ein „Zentrum“ zu gestalten. Dieser Platz soll als erstes Dorfzentrum dienen. Baustart ist im Laufe des Jahres 2016 geplant und das Zentrum soll voraussichtlich in den nächsten drei Jahren fertiggestellt werden. (vgl. Emrich 2011)

5.2.6 Vereinswesen

Insgesamt sind in der Gemeinde **24 Vereine** tätig, die vom Arbeiterfischerverein, Bogensportclub, Dorferneuerungsverein, Krummnussbaumer Jugend Klub (KJK), Perchtenverein und Singverein bis hin zu verschiedenen Sportvereinen (Tischtennis, Volleyball, Wandern, Yachtclub) reichen. Die Krummnussbaumer Vereine finanzieren sich überwiegend über das Nussfest, welches jährlich Anfang Oktober stattfindet. (vgl. Gemeinde Krummnussbaum 2016, online)

5.2.7 Bürgerbeteiligung

Im Jahr 2013 fand in der Kleinregion Pöchlarn-Nibelungengau erstmals ein Jugend-BürgerInnenrat statt. Die Gemeinde beauftragte das Ilse Art Institut für Soziale Inklusionsforschung für den Partizipationsprozess. Stärkere Beteiligung junger Menschen an gesellschaftlichen und sozialen Prozessen sind die Motive dieser Initiative. (vgl. Gemeinde Krummnussbaum 2016, online) Die Vorgangsweise dieses Beteiligungsprozesses und seine Ziele sind in den Handlungsempfehlungen in Kapitel 8.1.1 angeführt.

5.2.8 Stärken und Schwächen der Gemeinde

Die SWOT-Analyse als Analyseinstrument leistet einen zentralen Beitrag zur Einschätzung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken einer Gemeinde. Diese Einschätzungen wurden durch Untersuchung der Bereiche Gastronomie, Einzelhandel, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, überörtliche Verkehrsverbindungen und mittels eigener Beobachtung in der Gemeinde ermittelt. In Tabelle 4 sind die Ergebnisse der SWOT-Analyse dargestellt.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> - buntes Gastronomieangebot - Zuwanderungsgemeinde - Bahnhof im Ort - gute Verkehrsanbindung zur nächsten Autobahnauffahrt - attraktives und vielfältiges Sport- und Freizeitangebot - reges Vereinsleben - motivierte BürgerInnen 	<ul style="list-style-type: none"> - besitzt kein Ortszentrum - Nahversorger in alter Bauhalle untergebracht - viele Gebäude im Zentrum mit Sanierungsbedarf - keine Durchfahrtsgemeinde
CHANCEN	HERAUSFORDERUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungszuwachs - viele Jugendliche im Dorf 	<ul style="list-style-type: none"> -

Tabelle 4: SWOT Tabelle (eigene Darstellung)

5.3 WINDIGSTEIG

Die Marktgemeinde Windigsteig liegt im nördlichen Waldviertel im Bezirk Waidhofen/Thaya. Die Gemeinde umfasst eine Gesamtfläche von 25,49 km², auf der 971 EinwohnerInnen leben. 21,57% von der Gesamtfläche mit Wald bedeckt. Die Gemeinde wurde 1281 erstmals urkundlich erwähnt. Seit dem Jahr 1377 hat Windigsteig die Bezeichnung Markt. Zwischen dem 15. und 18. Jahrhundert galt die heutige Windigsteiger Ortschaft Rafingsberg als ein bekannter Marienwallfahrtsort. Ab dem späten 19. Jahrhundert erfolgte eine Siedlungserweiterung der Gemeinde in Richtung Norden.

Heute besteht die Gemeinde aus den Orten Erdengans, Grünau, Kleinreichenbach, Lichtenberg, Markl, Matzlesschlag, Meires, Rafings, Rafingsberg Waldberg, Willings und Windigsteig. Von 1967 bis 1971 erfolgte die Fusionierung der 12 Ortschaften zur einheitlichen Gemeinde „Windigsteig“. (Auskunft Gemeinde Windigsteig) Der Hauptort Windigsteig ist am einwohnerreichsten und wird daher als Untersuchungsschwerpunkt in der Analyse herangezogen.

Die Marktgemeinde ist ebenso Mitglied bei der LEADER-Region Waldviertler Grenzland und bei der Kleinregion Zukunftsraum Thayatal, welche das gemeinsame Ziel einer wirtschaftlichen und sozialen Verbesserung sowie Steigerung der Lebensqualität verfolgen. (vgl. Waldviertler Grenzland 2016, online)

5.3.1 Erreichbarkeit

Windigsteig ist innerhalb des Gemeindegebietes über Landstraßen erreichbar. In der Nachbargemeinde Schwarzenau findet man Anschluss an die B2 Richtung Gmünd beziehungsweise Richtung Horn. Auch die B36 nach Waidhofen an der Thaya oder in Richtung Zwettl ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Nach Wien gelangt man auf der B2 Richtung Horn über Stockerau. Ab Stockerau besteht die Möglichkeit, auf der A22 nach Wien zu gelangen.

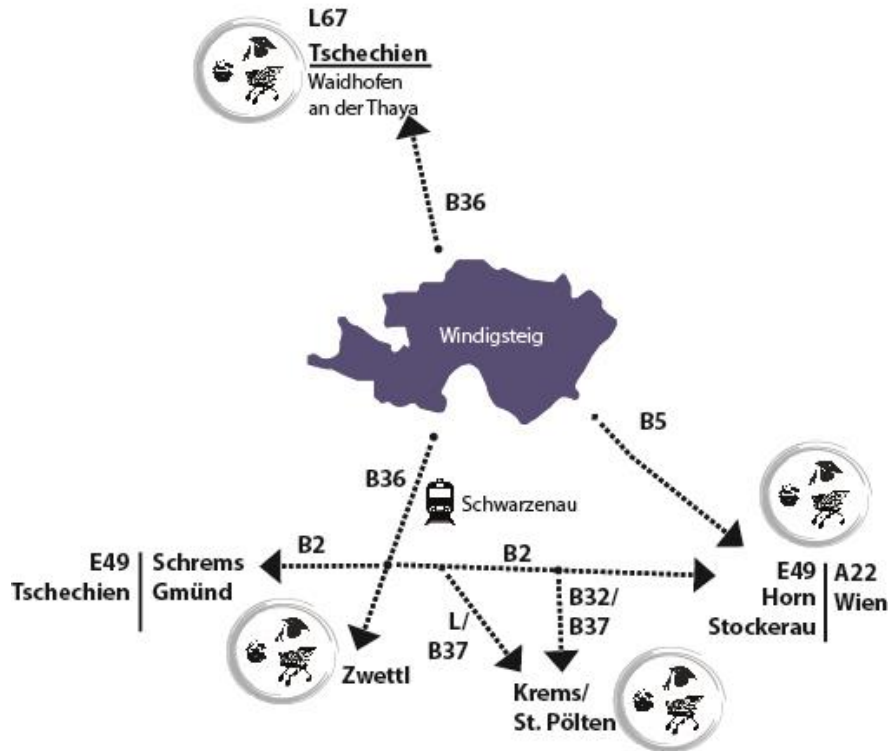


Abbildung 27: Übersicht zur überörtlichen Verkehrsanbindung (eigene Darstellung)

Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Personennahverkehr in Windigsteig wird durch einen Regionalbus sichergestellt und durch eine Bahnanbindung in der Nachbargemeinde sichergestellt. Der nächstgelegene Bahnhof in der Gemeinde Schwarzenau ist nur 4 km von Windigsteig entfernt. Die Franz-Josefs-Bahn, die von Wien Franz-Josefs-Bahnhof über Tulln bis nach Gmünd verläuft, hält in der Nachbargemeinde Schwarzenau. Bis vor rund drei Jahren konnte man noch mit der Thayatalbahn von Waidhofen/Thaya über Windigsteig bis nach Schwarzenau fahren. Die Gemeinde besaß mit den Bahnhöfen Kottschallings und Windigsteig eine Haltestelle der Waidhofener Lokalbahn im Ort. Trotz der erfolgreichen Bürgerinitiative „Pro Thayatalbahn“ für die Aufrechterhaltung der Regionalbahn wurde die Bahn auf Wunsch des Landes stillgelegt. Die Gleise der Lokalbahn sollen abgerissen und darauf ein Radweg errichtet werden. (vgl. ORF Report 2011, online)

Die Gemeinde im Waldviertel verfügt ebenso über eine Regionalbusanbindung. Mit dem Postbus WA14 hat man die Möglichkeit, von Windigsteig zum Bahnhof Schwarzenau und wieder retour zu gelangen. Der Bus fährt an Werktagen zirka sechs Mal die Strecke Zwettl Richtung Waidhofen/Thaya bis nach Dobersberg, an Wochenenden ist er seltener in Betrieb.

5.3.2 Demographische und wirtschaftliche Merkmale

Der derzeitige Bevölkerungsstand liegt bei 971 EinwohnerInnen. Der Bevölkerungsrückgang der Gemeinde sowie des gesamten Bezirks ist in Abbildung 28 deutlich erkennbar. Die negative Bevölkerungsentwicklung ist zum einen auf die steigende Abwanderung und zum anderen auf den Geburtenrückgang zurückzuführen. Die Bevölkerungszahl des gesamten Bundeslandes steigt, während der Bezirk Gmünd seit 1923 einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang ausgesetzt ist. In Windigsteig liegt die Bevölkerungsdichte bei 38 EinwohnerInnen pro km².

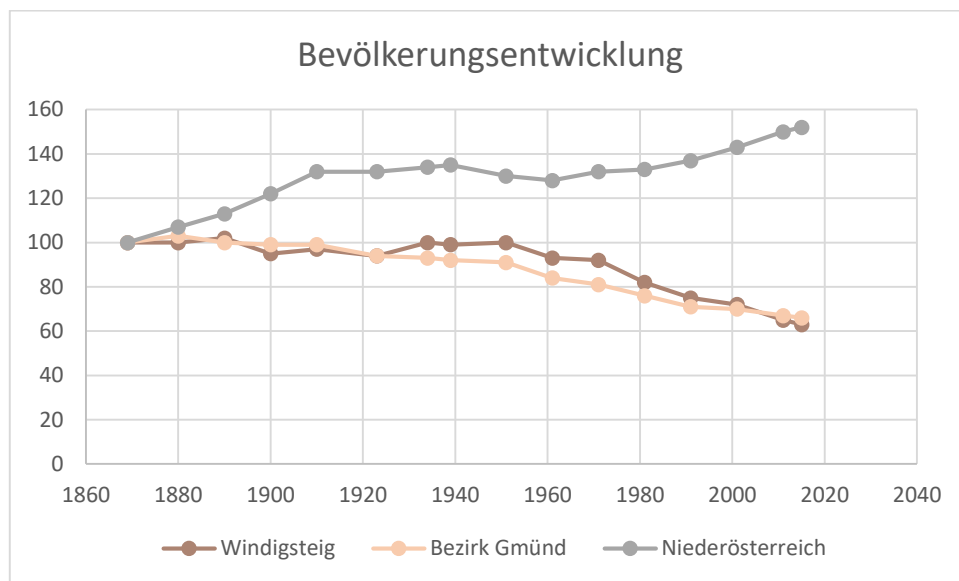


Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung in Windigsteig (Daten: Statistik Austria 2015)

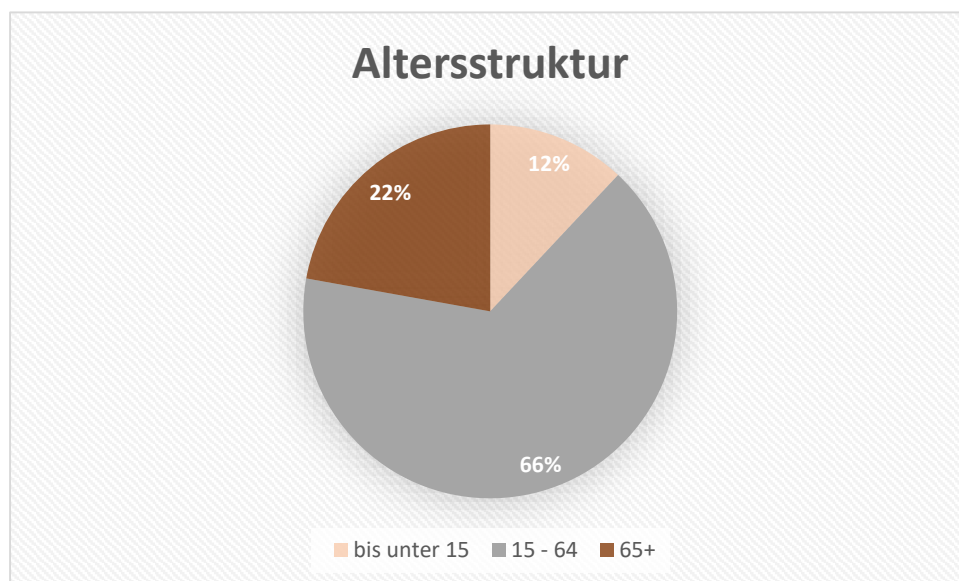


Abbildung 29: Altersstruktur in Windigsteig (Daten: Statistik Austria 2013)

Im Vergleich zu den beiden anderen Untersuchungsgemeinden Krummussbaum und Yspertal, ist der Anteil an älteren Menschen in Windigsteig um 4-5% höher, während der Anteil der Bevölkerung unter 15 Jahren um 3-4% geringer ist.

Insgesamt sind in der Gemeinde 490 Menschen erwerbstätig, darunter befinden sich 378 Auspendler. Im folgenden Diagramm ist die Häufigkeit des Pendelziels der WindigsteigerInnen ersichtlich. Die Hälfte (51%) der erwerbstätigen EinwohnerInnen hat innerhalb des Bezirks seinen Arbeitsplatz.

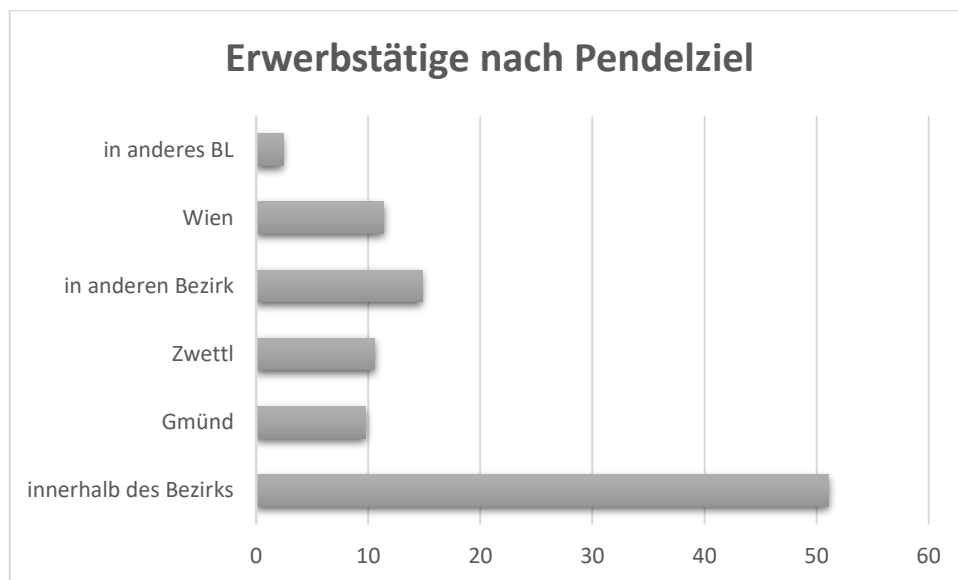


Abbildung 30: Erwerbstätige nach Pendelziel (Daten: Statistik Austria 2013)

In Windigsteig sind 42 land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorzufinden (Stand 2011), die insgesamt über 58 Beschäftigte verfügen. Des Weiteren gibt es in der Gemeinde 4 Arbeitsstätten zur „Herstellung von Waren“, welche 43 Personen einen Arbeitsplatz bieten. 2011 gab es noch 7 Arbeitsstellen im Bereich Handel, wo 34 Menschen tätig waren. (vgl. Statistik Austria, 2011)

5.3.3 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde erfolgte größtenteils entlang der Hauptstraße und Landstraße. Seitens der Gemeinde wurden in den letzten Jahren Grundstücke angekauft, um Bauplätze zur Verfügung stellen zu können. Besonders in den letzten zwei Jahren gab es wieder eine erhöhte Bautätigkeit. (Auskunft Gemeinde)

5.3.4 Nutzungen

Der Ortskern in Windigsteig bot seinen BürgerInnen einst ein vielfältiges Angebot, wie einem Gasthaus als sozialer Treffpunkt, Nahversorger, Bank, Frisör, Gemeindeamt und Kirche. Wie in der Nutzungsübersicht in Abbildung 31 festzustellen ist, sind in der Gemeinde nur noch wenige dieser Einrichtungen vorhanden.

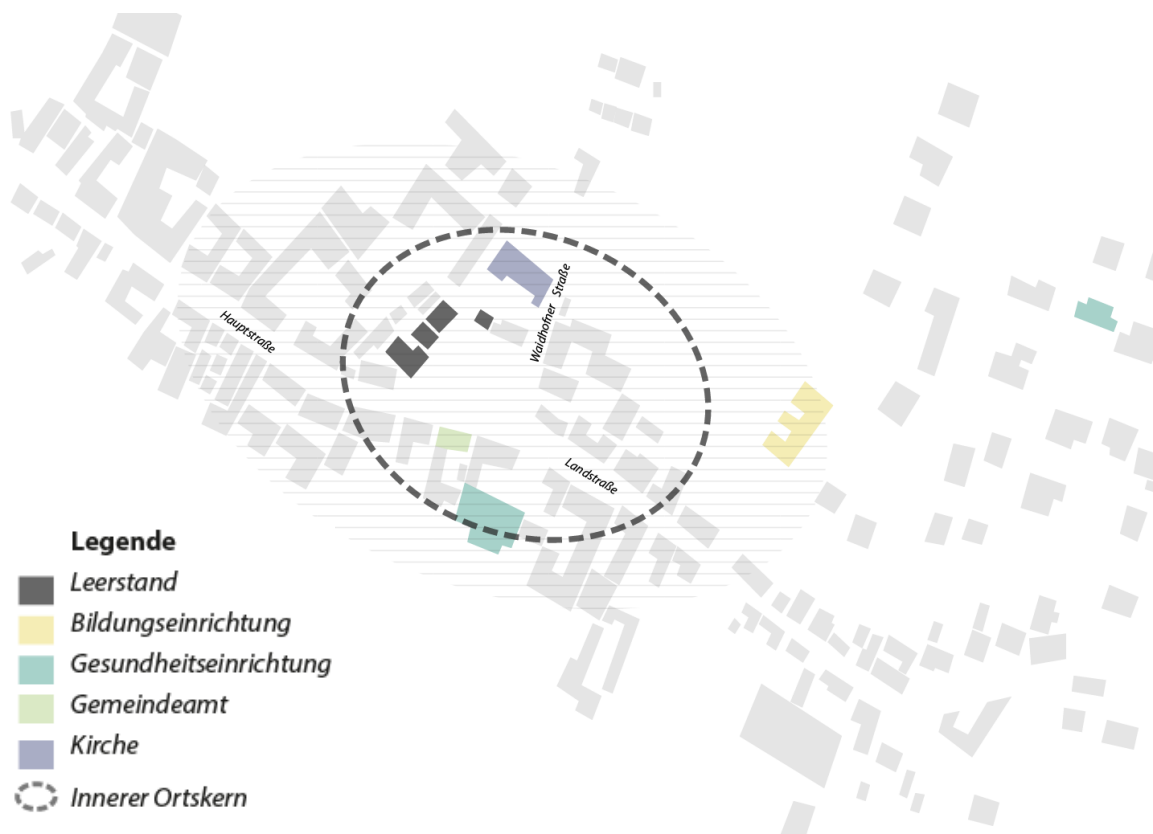


Abbildung 31: Nutzungsübersicht Ortskern Windigsteig (eigene Darstellung)

Einzelhandel & Gastronomie

Windigsteig befindet sich in einer heiklen Situation: Sowohl das Gasthaus inklusive eines Gemeindsaals für diverse Veranstaltungen, als auch der Nahversorger stehen seit 2015 leer. Aus finanziellen Gründen musste der Nahversorger im Dezember 2015 sein Geschäft schließen. Derzeit wird nach einem neuen Betreiber gesucht. Der Vermieter des Gebäudes ist im oberen Geschoss wohnhaft und vermietet die Erdgeschosszone. Auch die Neugründung eines Vereins kommt seitens der Gemeinde in Frage, sofern sich genügend Interessierte finden, um den einzigen Nahversorger wieder zu aktivieren. Der Nächste befindet sich erst

wieder in der Bezirksstadt Waidhofen an der Thaya rund 7 km von der Untersuchungsgemeinde entfernt.

Bildungseinrichtungen

Im Ortszentrum von Windigsteig befinden sich der Kindergarten und die Volksschule. In der Volksschule ist auch ein Proberaum für den Chor- sowie für den Musikverein untergebracht. Der Turnsaal in der Schule wird oft für verschiedenste Kurse genutzt.

Gesundheits- und Sozialeinrichtungen

Eine Ärztin für Allgemeinmedizin und eine Physiotherapeutin befinden sich unmittelbar im Zentrum.

Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Gemeinde bietet Gästen und BewohnerInnen mehrere Wanderwege, wie etwa der „Wald- und Wiesenlehrpfad“. Am Rande des Siedlungsgebietes stehen den BürgerInnen Möglichkeiten zum Fußball spielen, Stockschießen und Skaten zur Verfügung. Alle drei Einrichtungen befinden sich nebeneinander, direkt neben dem Fluss Thaya. Auch ein Kinderspielplatz bei der Ortsausfahrt von Windigsteig ermöglicht den Kindern, sich in freier Natur auszutoben.

Leerstände

Die Leerstände machen 5-7% des gesamten Gemeindegebietes aus. (Gespräch Herynek, 2016) Mitten im Zentrum stehen, wie zuvor erwähnt, aktuell das Gasthaus und zwei ehemalige Nahversorgungseinrichtungen leer. Oft verlangen die Besitzer der Liegenschaften zu hohe Kaufpreise, deshalb sind einzelne Objekte innerhalb der Gemeinde ungenutzt.



Abbildung 32: Leerstände am Dorfplatz Windigsteig (Quelle: Cornelia Kaufmann)

5.3.5 Atmosphäre im Ortskern

Die EinwohnerInnen von Windigsteig werden derzeit weder mit einem Nahversorger, noch einem Gasthaus versorgt. In der Folge suchen die BewohnerInnen nächstgelegene Gemeinden auf, um dort ihren wöchentlichen Einkauf zu erledigen. Am Dorfplatz befinden sich vier leerstehende Erdgeschosszonen beziehungsweise Gebäude. Ein Parkplatz steht BürgerInnen und Gästen zur Verfügung, ansonsten bietet der Platz keine Aufenthaltsmöglichkeiten. Der Straßenraum der Hauptverkehrsstraße wirkt grau und beeinflusst das Ortsbild der Gemeinde negativ.



Abbildung 33: Ortszentrum in Windigsteig (Quelle: Cornelia Kaufmann)



Abbildung 34: Hauptstraße in Windigsteig (Quelle: Cornelia Kaufmann)

5.3.6 Vereinswesen

Trotz der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl von knapp 1000 sind in Windigsteig zahlreiche Vereine tätig. Diese reichen von den konventionellen Vereinen über den Verein für Bildungs- und Heimatwerk, den Theater- und Kulturverein bis zum Tourismusverein, Reitclub und der Sportunion (Fußball und Stockschützen).

5.3.7 Die Stärken und Schwächen der Gemeinde

Die SWOT-Analyse für die Gemeinde Windigsteig wurde mithilfe der vorliegenden Gemeindeanalyse, mittels eigener Beobachtung sowie anhand von Gesprächen mit BürgerInnen durchgeführt.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> - attraktive Landschaft - Erholungsraum für Jung und Alt - Leerstand im Zentrum als Potential - vielfältiges Vereinswesen 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Aufenthaltsqualität am Dorfplatz - Leerstand an günstigen Standorten - kein Gastronomieangebot - kein Nahversorger - Sport- und Freizeitangebot ausbaufähig - Abwanderungsgemeinde - kein Anschluss mehr an Bahnnetz
CHANCEN	HERAUSFORDERUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> - den Leerstand als Chance nutzen - motivierte Vereinsmitglieder 	<ul style="list-style-type: none"> - neues Leben in den Ortskern bringen - BürgerInnen zu „Neuem“ motivieren

Tabelle 5: SWOT Tabelle Windigsteig (eigene Darstellung)

5.4. RESÜMEE DER UNTERSUCHUNGSGEMEINDEN IM VERGLEICH

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Krummnussbaum ist kontinuierlich am Wachsen, Windigsteig hingegen kämpft mit der Herausforderung, die BewohnerInnen vor weiterer Abwanderung abzuhalten. In der Marktgemeinde Yspertal ist seit 2011 ein leichter Bevölkerungsanstieg von 6,4% vorzuweisen. Generell blieb seit dem Jahr 1881 die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Yspertal beinahe konstant. Während die Bevölkerungsdichte in Yspertal und Windigsteig bei etwa 40 EW/km² liegt, ist die Dichte in Krummnussbaum mit 148 BewohnerInnen/km² wesentlich höher. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte Österreichs liegt bei 104 EinwohnerInnen/km². Die Zersiedelung in Windigsteig und Yspertal ist im Vergleich zu Krummnussbaum deutlich höher.

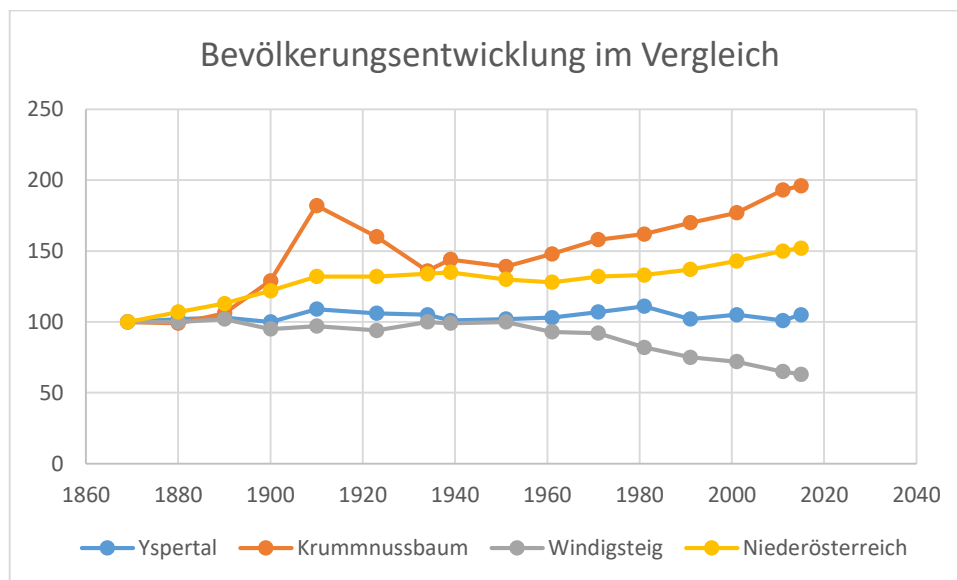


Abbildung 35: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden und NÖ (Quelle: Statistik Austria 2015)

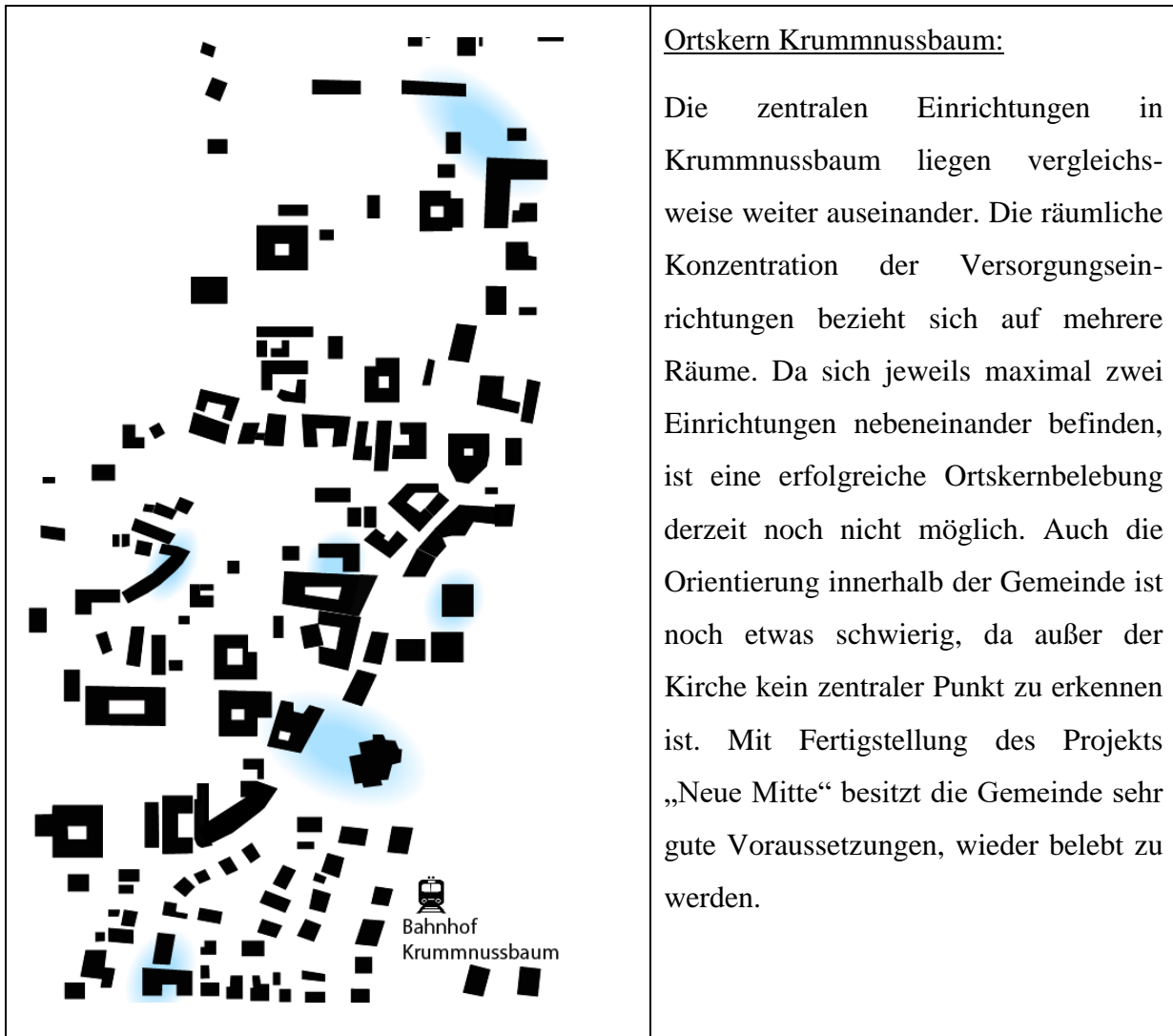
Versorgungsangebot, Nutzungsmix und Aufenthaltsqualität

In Krummnussbaum liegen die Einrichtungen für das tägliche Leben weiter voneinander entfernt, während sich die zentralen Einrichtungen im Yspertal und in Windigsteig nebeneinander befinden. Windigsteig bietet seinen BewohnerInnen derzeit nicht alle Funktionen zur Grundversorgung, die ein Ortskern zu erfüllen hat. Die Marktgemeinde kämpft aktuell mit der Herausforderung, den letzten Nahversorger und das einzige Gasthaus im Ort wieder zu aktivieren. Ohne das Gasthaus geht ein wichtiger sozialer Treffpunkt verloren, das einen essentiellen Kulturbestandteil einer Gemeinde einnimmt. Auch der Dorfplatz in Windigsteig soll aufgewertet werden und der Straßenraum an Qualität gewinnen.

Die Funktionsmischung im Yspertal ist gut ausgeprägt, wobei manche Bereiche noch ausbaufähig sind – das Versorgungs- sowie das Gastronomieangebot bunter zu gestalten wäre eine Möglichkeit, die Qualität des Ortes zu erhöhen. Durch Aktivierung der Leerstände könnte aus dem Marktplatz Ysper ein neuer Treffpunkt für alle Generationen werden.

Räumliche Konzentration der Versorgungseinrichtungen

	<p><u>Ortskern Ysper:</u></p> <p>Der Großteil der Versorgungseinrichtungen in Ysper befindet sich direkt im <i>inneren Ortskern</i> (= <i>Bereich innerhalb des grauen Kreises</i>). Rund um den inneren beziehungsweise im <i>äußeren Ortskern</i> (= <i>restlicher Bereich</i>) liegen vereinzelt weitere zentrale Einrichtungen. Die Konzentration der Einrichtungen ist in der Karte gelb hervorgehoben.</p>
	<p><u>Ortskern Windigsteig:</u></p> <p>Auch in Windigsteig weist beziehungsweise wie der innere Ortskern eine hohe Konzentration aller Versorgungseinrichtungen auf. Entlang der Hauptverkehrsstraße sind ebenso einzelne Einrichtungen vorzufinden. Werden die Leerstände im Zentrum wieder aktiviert, so besitzt der Ortskern gute Voraussetzungen, wieder ein Anziehungspunkt für die BürgerInnen zu werden.</p>



Ortskern Krumnussbaum:

Die zentralen Einrichtungen in Krumnussbaum liegen vergleichsweise weiter auseinander. Die räumliche Konzentration der Versorgungseinrichtungen bezieht sich auf mehrere Räume. Da sich jeweils maximal zwei Einrichtungen nebeneinander befinden, ist eine erfolgreiche Ortskernbelebung derzeit noch nicht möglich. Auch die Orientierung innerhalb der Gemeinde ist noch etwas schwierig, da außer der Kirche kein zentraler Punkt zu erkennen ist. Mit Fertigstellung des Projekts „Neue Mitte“ besitzt die Gemeinde sehr gute Voraussetzungen, wieder belebt zu werden.

Krumnussbaums größte Schwäche konnte mit dem Projekt „Innen- vor Außenentwicklung“ gelöst werden: die Anzahl der Leerstände wurde reduziert und ein Vierkanter im Ortsinneren von der Gemeinde erworben, der in Zukunft die neue Ortsmitte darstellen soll. Auch wenn sich das Projekt erst in der Umsetzungsphase befindet, kann es als weiteres Best-Practice Beispiel für Gemeinden dienen, in denen bis jetzt keine Ortsmitte vorzufinden ist. Das Ortsbild in Krumnussbaum ist derzeit teilweise noch durch sanierungsbedürftige Häuser entlang der Hauptstraße geprägt.

Verkehr

Krumnussbaum verfügt über ein gut ausgeprägtes Verkehrsnetz. Die Gemeinde ist die einzige der drei Untersuchungsgemeinden, die über einen Bahnhof direkt im Ort verfügt. Größere Zentren wie Ybbs, Melk, St. Pölten und Amstetten sind schnell zu erreichen. Yspertal ist zwar an ein gutes Verkehrsnetz angebunden, jedoch beträgt die Dauer zum nächstgelegenen Bahnhof, zur nächsten Autobahnauffahrt sowie zu den nächstgelegenen

Zentren mindestens 25 Minuten. Der Pendlerbus beziehungsweise der Regionalbus W51, der von Zwettl über das Yspertal bis zum Bahnhof Ybbs/Donau fährt, wird bis jetzt leider noch nicht erfolgreich genutzt.

BürgerInnenbeteiligung

In Yspertal und Krummnussbaum haben bereits ein JugendbürgerInnenrat und ein gewöhnlicher BürgerInnenrat erfolgreich stattgefunden. Auch in Zukunft ist für beide Gemeinden die Miteinbeziehung der BürgerInnen ein wesentlicher Punkt. In Windigsteig hingegen wurde noch kein BürgerInnenprozess durchgeführt.

6 ANALYSE VON BEST-PRACTICE BEISPIELEN DER ORTSKERNBELEBUNG

Mittlerweile sind zahlreiche kreative und innovative Vorzeigebispiele der Ortskernbelebung vorzufinden. Es ist anzumerken, dass nicht alle erfolgreichen Konzepte für alle Gemeinden tauglich sind. In diesem Kapitel werden gelungene Projekte aus den Bereichen Imageverbesserung, Ortskernrevitalisierung und Stadtkernentwicklung vorgestellt.

6.1.1 Integrierte Standortentwicklung am Beispiel Waidhofen/Ybbs



Abbildung 36: Blick auf Waidhofen (Quelle: Schedlmayer Raumplanung, online)

Waidhofen an der Ybbs schaffte es, aus der leeren, menschenlosen Innenstadt eine lebendige und funktionierende zu gestalten. Rund 50% der Verkaufs- und Dienstleistungsflächen befinden sich nun im Kern. Impulsgeber für die Veränderungen in der Stadtentwicklung in den 90er Jahren war der zunehmende Leerstand im Stadtkern. In den schlechtesten Zeiten stand ein Viertel der Geschäfte leer. Ein Architekt entwickelte ein städtebauliches Leitprojekt, in dem nicht nur die Aufwertung der Stadt mittels Sanierungen im Vordergrund stand, sondern auch auf die Bedürfnisse und Interessen der dort wohnenden Menschen Rücksicht genommen wurde. (vgl. Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2015:11-12)

Maßnahmen:

- Strenge Umsetzung der Zentrumszonenverordnung

Die Zentrumszonenverordnung des Landes Niederösterreich wurde 2004 ins Leben gerufen.

- Angemessenes Management und Marketing

Durch ein professionelles Leerflächenmanagement und einen eigenen Verein für Stadtmarketing für die Innenstadt konnte dem Verfall erfolgreich entgegengewirkt werden. Der Verein Stadtmarketing gilt als Sprachrohr, indem er die Interessen der KundenInnen hervorhebt und auch selber bei der Attraktivierung des Marktplatzes mitwirkt.

Innerhalb von zehn Jahren gab es bei den Innenstadtgeschäften rund 51 Veränderungen: 33 Betriebe siedelten sich neu an, bei den übrigen handelte es sich um Betriebserweiterungen, Übernahmen und Umsiedlungen. Vor allem die Nahversorger inmitten der Innenstadt sorgen jetzt für eine besonders gute Besucher- und Kundenfrequenz.

- Wohnen in der Innenstadt

Das Wohnen im Stadtkern soll wieder modern werden. In der Waidhofner Innenstadt wohnen gegenwärtig rund 550 Menschen, 2020 sollen es 1000 sein. Attraktive, leistbare und zeitgemäße Wohneinheiten zu gründen, zählt zur Schlüsselfunktion in der Zentrumsbelebung. Dabei ist vor allem die Bewusstseinsbildung der HausbesitzerInnen wesentlich, denn nur sanierte Gebäude finden Mieter

- Lebendigkeit & Lebensqualität

Gemeinsam mit dem Innenstadtkoordinator wurde ein aktives Zentrumsmanagement entwickelt, das einerseits als Maßnahme gegen die zahlreichen Leerstände, aber auch der Organisation der Parkplätze diene. Heute ist die Organisation der Fahrradabstellplätze noch viel wichtiger, die in einer lebenswerten Innenstadt nicht fehlen sollten.

- Bereitschaft zum Dialog

Bei der Anstrengung einer erfolgreichen Leerstandsbekämpfung sind neben den Förderinstrumenten die persönliche Beziehung zu den HausbesitzerInnen und das Bewusstsein um die Potentiale der Grundstücke maßgebend.

Das Zusammenspiel von Raumordnung, Architektur und Städtebau, Verkehrsorganisation, Verwaltung, Vermarktung und Nutzerinteressen ist Ausdruck für ein integriertes Planungsverständnis, das verbindet anstatt abgrenzt und das gemeinsame anstatt individuelle Interessen hervorhebt. „*Integrierte Planung arbeitet nicht nur mit den Menschen, sondern mit den Betroffenen*“. (vgl. Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2015:12)

6.1.2 Stadtkernentwicklung Haag –

„Sie werden uns lieben oder für verrückt halten“



Abbildung 37: Hauptplatz Haag (Quelle: Nonconform, online)

Bereits in den 90er Jahren ging es mit Haags historischem Stadtzentrum schrittweise bergab. Aufgrund der starken Konkurrenz der Einkaufszentren in der näheren Umgebung hatten einige Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern keine Chance mehr, zu überleben. Um den Hauptplatz wiederzubeleben, wurde der Verein für Stadtmarketing gegründet. Das Stadtmarketing organisierte gemeinsam mit dem Kulturverein eine Open-Air-Filmvorführung am Haager Hauptplatz. Dieses Event war ein großer Erfolg und festigte somit die Idee, durch kulturelle Aktionen wieder Leben auf den Hauptplatz zu bringen.



Abbildung 38: Theatersommer (Quelle: Archipicture, online)

Die beiden Vereine erhielten finanzielle Unterstützung vom Haager Bürgermeister, der zu Beginn Bedenken bezüglich des eher ausgefallenen Projekts für die kleine Gemeinde hatte. Es wurde ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben, den das Wiener Architekturbüro nonconform gewann.

Viele Haager hielten die Sommertheater-Initiatoren anfangs für skurril. Von Anfang an war das Sommertheater jedoch ein Imagegewinn für Haag. Die

Dorf- und Stadterneuerung unterstützte die Gemeinde mittels Beratungsleistungen und speziellen Förderungen. Vier Jahre lang hatten die BürgerInnen und die Gemeinde die Möglichkeit, eigene Ideen und Projekte zur Stadtkernentwicklung einzureichen. Der Verein für Stadterneuerung und Stadtmarketing „Wir Haager“ übernahm im Prozess die Rolle des überparteilichen Stadterneuerungsbeirates. Im **Sommertheater** wird seit **Juli 2000** jeden Sommer zwei Monate lang gespielt. Es zieht jährlich rund 15.000 BesucherInnen an.

Auswirkungen des Sommertheaters

- Spürbarer Zuzug
- Sanierung leerstehender Häuser
- Wohnraumschaffung im Zentrum
- Rund 300 ehrenamtliche Helfer beim Sommertheater

Die Neugestaltung des Haager Hauptplatzes, ein Projekt der Stadterneuerung Niederösterreich, erfolgte 2008. (vgl. GRUBER 2016:29) Die Architekten von nonconform gestalteten den „heterogenen Fleckerlteppich aus Asphalt“ um in ein vorerst ungleichmäßig scheinendes Bodenmuster aus hellen und dunklen Granitsteinen. Ein neues Beleuchtungskonzept hebt die perspektivische Wirkung hervor und schenkt dem Platz Wohlühl-Atmosphäre. (vgl. GRUBER 2016:29)

Dieses Best-Practice Beispiel zeigt, dass man manchmal über den Tellerrand blicken muss, um etwas zu finden, das langfristig funktioniert. *„If no one hates it, no one loves it.“* (Erik Kessels, Forward Festival April 2016)

6.1.3 Ortskernprojekt Fließ/Tirol

Die Tiroler Gemeinde Fließ entschied sich im Jahr 2012 für ein neues Wettbewerbsverfahren, welches einen klassischen Architekturwettbewerb mit einem Bürgerbeteiligungsverfahren verknüpfte. Im Vordergrund stand der Dialog zwischen den ArchitektInnen sowie mit der Gemeinde und interessierten BürgerInnen. Das Architekturbüro nonconform setzte eine „vor Ort Ideenwerkstatt“ als Beteiligungsmethode ein und begleitete mit seinem Fachwissen den Wettbewerb.

Fließ schrieb einen Wettbewerb für ein nutzungsdurchmischtes Dorfhaus aus. Die Forderungen waren, Wohnen, Arbeiten und Einkaufen zu verbinden. Der Dorfplatz soll zudem als Ort der Begegnung umgestaltet werden. Ein wichtiges Anliegen der Ausschreibung bezog sich auch auf den Wohnbau in Tirol als Teil einer ganzheitlichen Ortsentwicklung. Wohnbau soll nicht mehr als Solitär auf der grünen Wiese entstehen. (vgl. GRUBER 2016:29)



Abbildung 39: Neues Ortszentrum in Fließ (Quelle: Bauforum, online)

Das Wettbewerbsverfahren gliederte sich in neun Stufen:

1. Gemeinderatsbeschluss: eine Arbeitsgruppe, bestehend aus GemeinderätInnen und BürgerInnen, entwickelte gemeinsam einen „Wunschcatalog“. Anschließend wurde eine Kostenschätzung durchgeführt, die Gebäude und relevante Grundstücke durch die Gemeinde erworben und eine Entscheidung über den Projektstart getroffen.

2. Wettbewerbsstufe 1: Es wurde ein zweistufiger, offener Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Von den insgesamt 18 Bewerbern wählte die Jury in Fließ fünf Büros für den Wettbewerb aus.

3. Wettbewerbsstufe 2

4. Vor Ort Ideenwerkstatt: Ein zweitägiges Hearing gestaltete den Auftakt zum Wettbewerb, das sich zu einer „vor Ort Ideenwerkstatt“ entwickelte. In Form von Gesprächen, Stammtischen, Vorträgen etc. fand die gemeinsame Ideenfindung zwischen den geladenen ArchitektInnen und BürgerInnen statt. Man versuchte auch, junge GemeindebürgerInnen in das Projekt einzubinden. Das Endergebnis der Ideenwerkstatt bildete das Raumprogramm, das von den BewohnerInnen, ArchitektInnen und GemeinderätInnen einstimmig angenommen wurde.

5. Ausarbeitungsphase

6. Jurysitzung

7. Präsentation

8. Umsetzung

Nach der Ergebnispräsentation wurde das Siegerbüro vom Bürgermeister mit der Projektrealisierung beauftragt.

9. Reflexionsrunde: Eine gründliche Feedbackrunde fand mit allen TeilnehmerInnen einen Monat nach der Jurysitzung statt. Bei dem Treffen zeigten sich alle Beteiligten sehr zufrieden. Durch die Interaktion zwischen den verschiedenen Gruppen wurden einige Barrieren abgebaut und das Endergebnis erhielt eine breite Akzeptanz.

Ein offener, anonymer Architekturwettbewerb für kommunale Bauvorhaben ist für kleine Gemeinden oft nicht der vielversprechendste Weg. Ein Wettbewerb wie dieser zeigt zwar eine große Vielfalt an Lösungen, jedoch muss mit viel Überzeugungsarbeit die Entscheidung an die BewohnerInnen und GemeinderäteInnen vermittelt werden. Auch gute Projekte können vor der Umsetzung scheitern, zeigt das Wettbewerbsergebnis mangelnde Akzeptanz oder gar Widerstand der Gemeinde auf. (vgl. GRUBER 2016:29)

7 ALLGEMEINE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR ORTSKERNBELEBUNG

Im vorliegenden Kapitel werden allgemeine Handlungsempfehlungen für Gemeinden im ländlichen Raum dargestellt, die von einer Entleerung des Ortskerns und vom Verlust wichtiger Versorgungseinrichtungen betroffen sind. Die Empfehlungen enthalten alle wesentlichen Bausteine, die sich in folgende drei Bereiche gliedern: Der erste Baustein beschäftigt sich mit Empfehlungen im Bereich der Kommunikation und BürgerInnenbeteiligung, der zweite Baustein umfasst Organisation, Förderungen und Begleitung und der dritte Baustein zeigt die Handlungsfelder inklusive deren Maßnahmenempfehlungen. Die Handlungsbereiche setzen sich aus fünf Bausteinen zusammen: Siedlungsentwicklung, Leerstand, bestehende Einrichtungen, öffentlicher Raum und Mobilität. Die Empfehlungen wurden im Zuge einer Auswertung von Best-Practice Beispielen, Überprüfung von Kriterien zur Ortskernbelebung sowie anhand von Ergebnissen der Interviews mit Experten ausgearbeitet, die Veränderungen im Bereich der Ortskernbelebung anstreben. Ziel dieses Kapitels ist die Darstellung relevanter Handlungsempfehlungen und Lösungsansätze für strukturschwache Gemeinden, deren Ortskerne sich stetig ausdünnen und zu einem leeren öffentlichen Raum verfallen. Die allgemeinen Handlungsempfehlungen sollen als Handbuch für ländliche Gemeinden dienen.

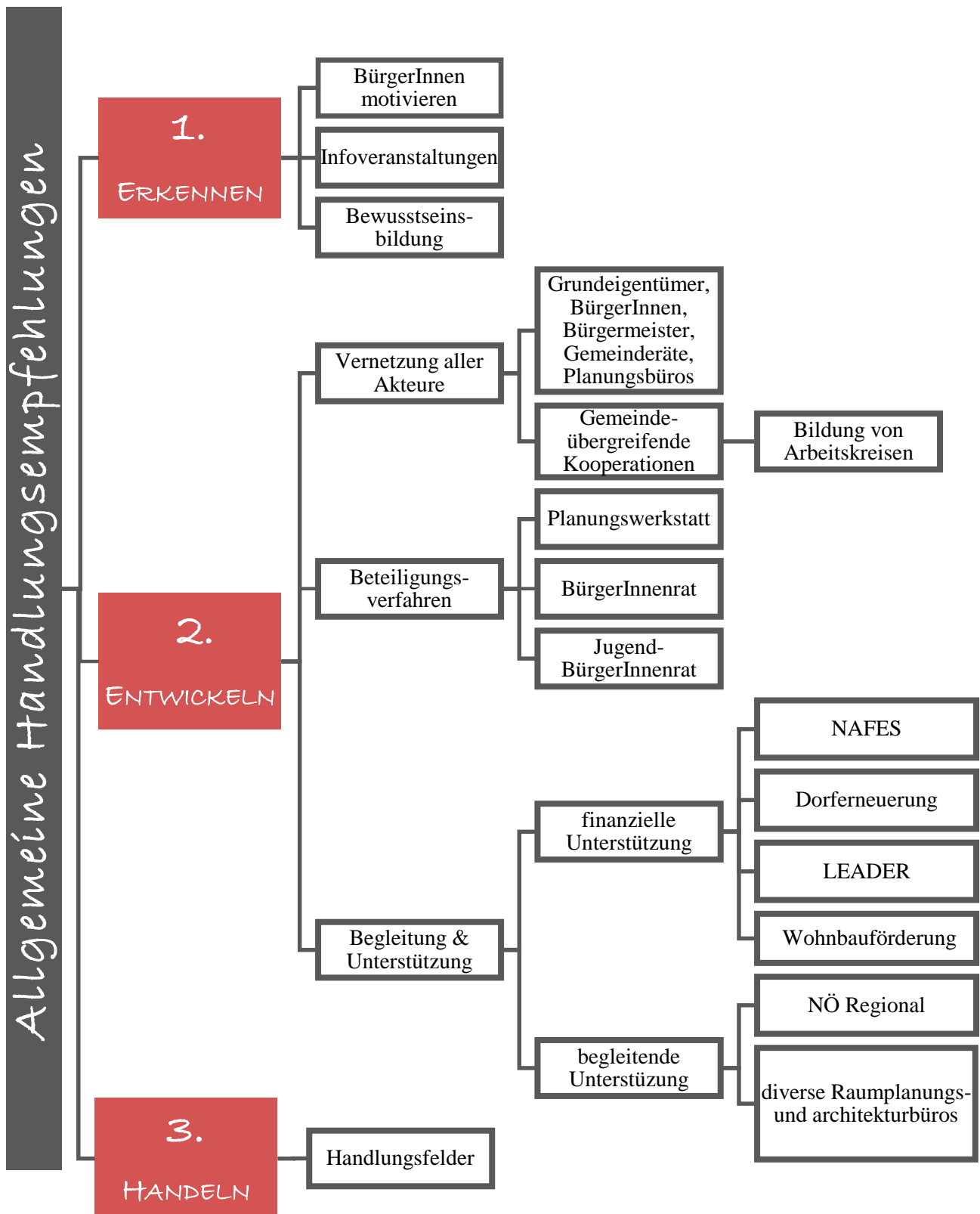


Abbildung 40: Allgemeine Handlungsempfehlungen zur Ortskernbelebung (eigene Darstellung)

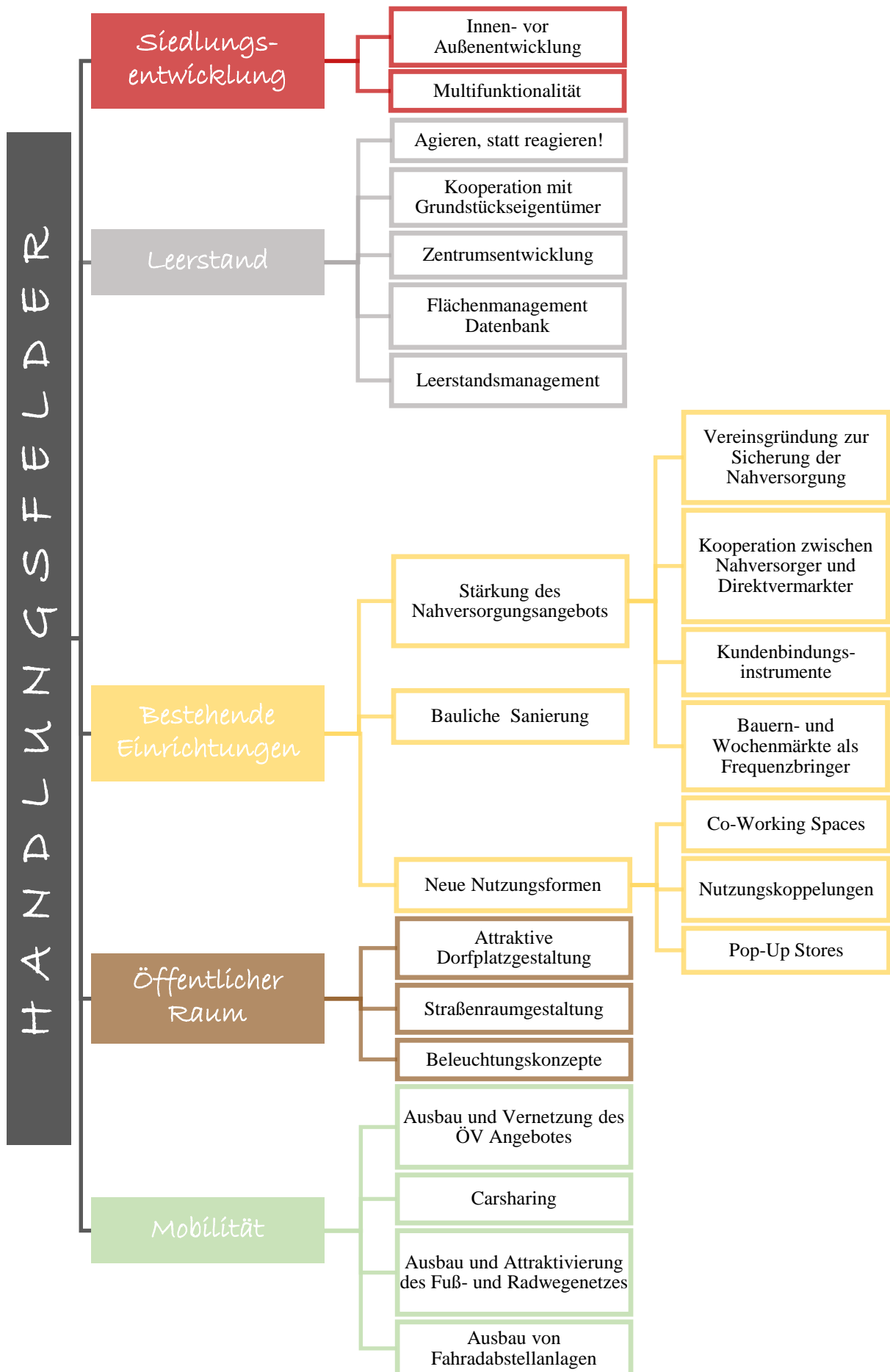


Abbildung 41: Handlungsfelder zur Ortskernbelebung (eigene Darstellung)

7.1 ERKENNEN – ENTWICKELN – HANDELN

Zu Beginn sollen Problembereiche und Handlungsbedarf im Ort erkannt werden. Mittels Infoveranstaltung zur aktuellen Problemlage einer Gemeinde sollen BürgerInnen dafür sensibilisiert und motiviert werden, aktiv mitzuwirken und über weitere in Frage kommende Vorgangsweisen der Gemeinde miteinander zu entscheiden. Die Einbindung betroffener BürgerInnen in Planungsprozesse gewinnt kontinuierlich an Bedeutung. Kommunikation, Bewusstseinsbildung und aktives Zugehen auf die entscheidenden Personen (vor allem Grundstückseigentümer) ist besonders wichtig. (vgl. GÖRGL 2015:4) BürgerInnen sollen in Form von Rundschreiben auf der Gemeinewebsite oder auf Infoveranstaltungen über aktuelle oder geplante Vorhaben der Gemeinde aufmerksam gemacht und laufend informiert werden.

7.1.1 Vernetzung aller Akteure

Eine Vernetzung aller im Planungsprozess mitwirkenden Akteure ist Voraussetzung für den Erfolg eines Projektes. Mit den Ideen, Wünschen, Anregungen und dem Wissen der im Prozess involvierten Akteure können alle Zugänge der Beteiligten in die Planung miteinbezogen werden und somit gemeinsame Sichtweisen erzeugt werden. Zu den Akteuren zählen BürgerInnen, Bürgermeister, Gemeinderäte, Grundeigentümer betroffener Liegenschaften und Planungsbüros.

Kooperationen mit Nachbargemeinden in den Bereichen Versorgung - auch mit Freizeitangebote - und Bildung sind für Initiativen zur Ortskernbelebung ein zunehmend wichtiger Punkt. Die Bildung von Arbeitskreisen dient zur Förderung der Kooperation mit Nachbargemeinden und zur Förderung des Wissensaustausches. Arbeitskreise sind selbstorganisierte, offene Gruppen, die unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten nachgehen. Alle engagierten BürgerInnen der Umlandgemeinden können dem Arbeitskreis beitreten und mitwirken.

Themenschwerpunkte der Arbeitskreise im Bereich Ortskernbelebung und Leerstandsbekämpfung:

- Analyse von Versorgungsangeboten (Bildung, Freizeit, etc.) der Nachbargemeinden
- Was kann meine Gemeinde bieten, das der Umkreis noch nicht hat?
- Wissensaustausch praxisrelevanter Beispiele

7.1.2 Beteiligungsverfahren

Gemeinsam mit den betroffenen BürgerInnen Ideen und Visionen zu erarbeiten, erzeugt einerseits große Akzeptanz, andererseits sind Wünsche und Anregungen der Menschen, die den Ort bewohnen, von großer Bedeutung. Sie sind für die Belebung der Ortskerne verantwortlich, deshalb ist die gemeinsame Planung mit ihnen so wichtig. Beteiligungsprozesse beanspruchen zwar viel Zeit und Geld, jedoch tragen sie langfristig zu einer positiven Wirkung bei.

7.1.2.1 Planungswerkstatt

Ein Beteiligungsverfahren in Form einer Planungswerkstatt kann entweder durch Begleitung eines Raumplanungs- oder Architekturbüros oder durch Unterstützung der NÖ Regional durchgeführt werden. Ein Wiener Architekturbüro hat mittlerweile zahlreiche „Vor-Ort-Ideenwerkstätte“ durchgeführt. Diese Ideenwerkstatt findet in Form von Gesprächen, Stammtischen, Vorträgen etc. statt, bei der geladene ArchitektInnen und BürgerInnen an einer gemeinsamen Ideenfindung arbeiten. Wichtig ist auch die Einbindung junger GemeindegängerInnen. Kapitel 6.1.3 beschreibt den genauen Ablauf einer Vor-Ort Ideenwerkstatt.

7.1.2.2 BürgerInnenrat

Bereits in vielen Gemeinden Österreichs wurde der BürgerInnenrat als neue informelle Einrichtung der Bürgerbeteiligung, durchgeführt. Der BürgerInnenrat wird grundsätzlich von der Gemeinde organisiert und dient als neue Form, BürgerInnen in Projekte einzubinden.

<i>TeilnehmerInnen</i>
Neben GemeinderätInnen wird eine bestimmte Anzahl an Personen per Zufallsprinzip ausgewählt, beispielsweise aus wahlberechtigten GemeindegängerInnen, welche zu einem bestimmten Thema um Meinung gefragt werden. Die Anzahl ist von den Gemeinden frei wählbar, mindestens 12 Personen müssen beteiligt sein.
<i>Aufgabenbereich</i>
Die ausgewählten BürgerInnen werden mindestens ein Mal zu einem Treffen eingeladen und um ihre Meinung bezüglich eines vorliegenden Projektes gefragt. Die aus dem Prozess gewonnenen Ergebnisse stehen dem Gemeinderat informell für weitere Entscheidungen bereit.

(vgl. Yspertaler Nachrichten 2014:2)

7.1.2.3 Jugend-BürgerInnenrat

Die Einbindung junger Menschen in den Planungsprozess ist besonders wichtig. Ist das Angebot innerhalb der Gemeinde unzureichend, so ist die Versuchung einer Abwanderung in größere Städte umso größer.

Beispiel aus Krummnussbaum an der Donau: Das Ilse Arlt Institut für Soziale Inklusionsforschung wurde von der Gemeinde beauftragt, einen Jugend-BürgerInnenrat durchzuführen. Der Ansatz dieser Initiative liegt in der stärkeren Beteiligung der Jugendlichen an gesellschaftlichen und sozialen Prozessen in der Region. Die Errichtung von Jugendeinrichtungen beziehungsweise Planung von Veranstaltungen durch die Jugendlichen selbst, unter kompetenter Begleitung und fachlicher sowie finanzieller Unterstützung, wurde als sehr wichtig betrachtet. Den TeilnehmerInnen dieses Prozesses waren folgende Aspekte wesentlich:

Belebung der Region durch:

- aktive Teilnahme junger Menschen an verschiedenen Prozessen
- Mitgestaltung von Initiativen im Kunst- und Kulturbereich
- verstärktes Marketing über bestehende Angebote und Möglichkeiten

Die Präsentation der gesammelten Ideen innerhalb des Beteiligungsprozesses erfolgte bei einem BürgerInnencafe, bei dem sich alle interessierten BewohnerInnen, GemeinderätInnen und der Bürgermeister der Gemeinde versammelten. (vgl. Gemeinde Krummnussbaum 2016, online)

Eine ideale Zusammensetzung oder Größe der Gruppe zu finden und für jede einzelne Zielsetzung die richtige Methode anzuwenden, ist für jede Gemeinde eine große Herausforderung. Wichtig ist dabei, über den Tellerrand zu blicken und auch neue Wege zu erproben. Neben den klassischen Moderationsformen (World Cafè in allen Formen, Fokusgruppen, Diskussionsrunden, Runder Tisch, etc.) gibt es noch neuere Formen, die bereits gute Ergebnisse geliefert haben: Zukunftskonferenz, Spielplatzworkshop, BürgerInnenrat, Bevölkerungsbefragung. (vgl. NÖ Regional 2016, online)

7.1.3 Begleitung und Unterstützung

Vorhaben zur Ortskernbelebung werden grundsätzlich von der Gemeinde initiiert. Gemeinden erhalten für diverse Vorhaben im Bereich der Ortskernbelebung fachliche und begleitende Unterstützung von der NÖ Regional GmbH oder von diversen Raumplanungs- und

Architekturbüros. In der folgenden Tabelle sind die Organisationen inklusive deren Instrumente und Unterstützungsbereiche zur Ortskernbelebung dargestellt. Die genauen Aufgabenbereiche und Ziele der einzelnen Instrumente sind in Kapitel 4 angeführt.

ORGANISATION	INSTRUMENT	UNTERSTÜTZUNGSBEREICH
LAND NÖ	NAFES	Finanzielle Unterstützung
	DORFERNEUERUNG	Beratungsleistungen Begleitung Finanzielle Unterstützung
	GEMEINDE 21	Bewusstseinsbildung Begleitung
	ZENTRUMSBELEBUNG/ FÄCHENAMAGEMENT DATENBANK	Bewusstseinsbildung Beratungsleistungen Projektbegleitung
	NÖ GESTALTEN	Beratungsleistungen
	WOHNBAUFÖRDERUNG	Finanzielle Unterstützung Informationsleistungen
	SONDERBEDARFSZUWEISUNG	Finanzielle Unterstützung bei Grundstücksan- käufen in Form einer Zwischenfinanzierung
REGIONALE BÜROS	LEERSTANDSMANAGEMENT	Informationen zu verfügbaren und leer- stehenden Liegenschaften
EU, BUND, LAND	LEADER	Finanzielle Unterstützung

Tabelle 6: Übersicht über die Instrumente zur Ortskernbelebung und deren Unterstützungsbereiche (eigene Darstellung)

7.2 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

7.2.1 Siedlungsentwicklung

7.2.1.1 Innenverdichtung statt Außenentwicklung

Innen- vor Außenentwicklung verfolgt die Strategie einer nachhaltigen, kompakten und leistbaren Siedlungsentwicklung, verbunden mit einer Chance zur Belebung der Ortskerne. (vgl. Raumordnung 2016, online) Neue Bauvorhaben, ob Einfamilienhäuser oder Wohnanlagen, sollen primär im aufgeschlossenen Siedlungsgebiet fortgesetzt werden. Mittels Wohnbaumaßnahmen innerhalb des Siedlungskerns versucht man den Zuzug der Menschen in die Ortszentren voranzutreiben. Der Siedlungsinnenbereich wird somit verdichtet und fördert zugleich den „Ort der kurzen Wege“, sofern sich die Siedlung im inneren Ortskern befindet. Innen- vor Außenentwicklung ist erforderlich, damit der Ortskern nicht weiter ausdünt, die Ausdehnung von Siedlungen in Randbereichen verhindert wird und sich der Trend zu locker bebauten Gebieten nicht fortgesetzt. Zudem soll das Gemeindebudget entlastet werden, was durch eine bessere Auslastung und weniger zusätzlichen Infrastrukturkosten möglich ist.

7.2.1.2 Multifunktionalität

Qualitätsvolle Ortszentren benötigen Einzelhandel und Gastronomie genauso wie öffentliche und kulturelle Einrichtungen, Büros, Wohnraum sowie zugehörige Versorgungseinrichtungen. Eine Nutzungsmischung wird gewonnen, indem die Erdgeschosszonen für Geschäfts-, Büro- und Gewerbezwecke zur Verfügung stehen und die oberen Geschosse als Wohnraum genutzt werden. Gemischt genutzte Gebiete bieten Vielfalt, sind sozial und wirtschaftlich aktiver und sind für die Belebung der Ortskerne entscheidend. Der Erfolg der einzelnen Einrichtungen ist von BewohnerInnen und NutzerInnen abhängig.

7.2.2 Umgang mit Leerstand

7.2.2.1 Agieren, statt reagieren!

Je früher schleichende Leerstände im Bereich der Nahversorgung erkannt werden, desto weniger lang steht das Objekt leer und desto mehr Zeit verbleibt für die Suche eines neuen Betreibers. Schleichende Leerstände innerhalb der Gemeinde können mittels Datenbankverwaltung über einen Verein für Stadtmarketing oder vom Dorferneuerungsverein verfolgt werden. Die Datenbank enthält Informationen zum Namen aller Betreiber der Versorgungseinrichtungen, Vermieter, Mietdauer und sonstigen wesentlichen Informationen. Wichtig ist, dass bei Besitzern, die kurz vor der Pension stehen, oder bei Geschäften, die aus

finanziellen Gründen nicht mehr lange aufrechterhalten werden können, frühzeitig geklärt wird, ob es interessierte Nachfolger gibt. Erkennt man bereits im Vorhinein schleichende Leerstände, so ist es möglich, diese ganz zu vermeiden beziehungsweise die Dauer des Leerstands zu reduzieren. (Gespräch Görgl, 2016) In Waidhofen an der Ybbs wird die Datenbank zur Leerstandsvermeidung von einem ortsansässigen Bürger und ehemaligen Mitarbeiter der Dorf- und Stadterneuerung geführt.

7.2.2.2 Arbeit mit Hauseigentümern leerstehender Liegenschaften

Das Best-Practice Beispiel Waidhofen/Ybbs zeigt, wie wichtig die persönliche Beziehung zu BesitzerInnen der leerstehenden Gebäude und die Bewusstseinsbildung um die Potenziale der Liegenschaften ist. Nur in Kooperation ist es möglich, neue und langfristig erfolgreiche Nutzungen zu finden. Die persönliche Verbindung zu den GrundstückseigentümerInnen soll von einem Mitarbeiter der NÖ Regional oder von einem Mitglied des Dorferneuerungsvereins, dem die Gemeinde vertraut ist, aufgebaut werden. Dabei soll es sich um Gespräche darüber handeln, was mit den leerstehenden Objekten in nächster Zeit passieren soll.

7.2.2.3 Zentrumsentwicklung

Mit der Aktion „Zentrumsentwicklung“ soll der Bevölkerung klargemacht werden, dass Leerstände im weitesten Sinne dem Gemeinwohl schaden. Zentrumsentwicklung verfolgt das Ziel, zukunftsfähige Ortszentren zu erhalten und zu stärken. In kleinen Gemeinden sollen die Grundversorgung sichergestellt und Wohnstandorte gestärkt werden. In mittleren Gemeinden spielt bereits der Branchenmix eine wichtige Rolle – dieser soll sichergestellt werden, sowie die Arbeitsnutzung im Ortskern erhalten bleiben. Für größere Gemeinden ist ein Ausbau des Branchenmix im Zentrum vorgesehen, zudem sollen geeignete Arbeitszonen bestimmt werden. (vgl. KLIMITSCH, ALFONS 2016:19) Derzeit befinden sich die vier Gemeinden Dürnstein, Markersdorf-Haindorf, Pernitz und Zistersdorf in der Pilotphase, welche von der NÖ Regional GmbH begleitet werden.

Der Entwicklungsprozess gliedert sich in drei Phasen:

Phase 1: Grundlagenerhebung

- Grundlagen- und Strukturenerhebung
 - Festlegung der Ziele
 - Leerstands-Check
 - Darstellung der IST-Situation
-

Phase 2: Bewusstseinsbildung

- Bildung einer Arbeitsstruktur
 - Hausentwicklungs-Check
 - Konzeptideen für einzelne Häuser
 - Empfehlungen
-

Phase 3: Umsetzungsbegleitung

- HausbesitzerInnenstammtisch
- Präsentation erster Erfolge
- Festlegung der Arbeitsstruktur für Phase nach der Betreuung
- Evaluierung der ersten 4 Jahre

(Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)

Für die Grundlagenerhebung sind Datenquellen und die Kooperation mit der Gemeindeverwaltung maßgebend. Neben der NÖ Regional GmbH gibt es fachliche Unterstützung von der NÖ Landesregierung – Abteilung Raumplanung und Regionalpolitik sowie von der Abteilung Baudirektion Ortsbildpflege. (vgl. Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)

7.2.2.4 Flächenmanagement Datenbank

Die Flächenmanagement Datenbank dient Gemeinden und deren Verwaltung als kommunales Werkzeug und als Arbeitshilfe zum Flächensparen. Dieses Tool ist ursprünglich ein System aus Bayern, das auf die niederösterreichweite Situation adaptiert wurde. Das Land entwickelt gemeinsam mit der jeweiligen Gemeinde die Datenbank, während die Gemeinde die Hoheit darüber besitzt. Mittels Flächenmanagement Datenbank werden vorhandene Baulandpotentiale systematisch erfasst, der Wohnbaulandbedarf realistisch abgeschätzt als auch aktivierte Flächen konsequent gesteuert. (vgl. Regierung Niederbayern 2016, online) Der Einsatz der Datenbank ist auch für kleine Gemeinden geeignet.

Motive für die Flächenmanagement Datenbank:

- Innenentwicklung
- Stärkung der Attraktivität und Lebensqualität im Ortskern
- Effiziente Infrastrukturnutzung mit einer großen Kostenersparnis
- Einbindung von Privateigentümern
- Gemeinde muss Innenentwicklungsprozess aktiv steuern

Grundstruktur der Datenbank

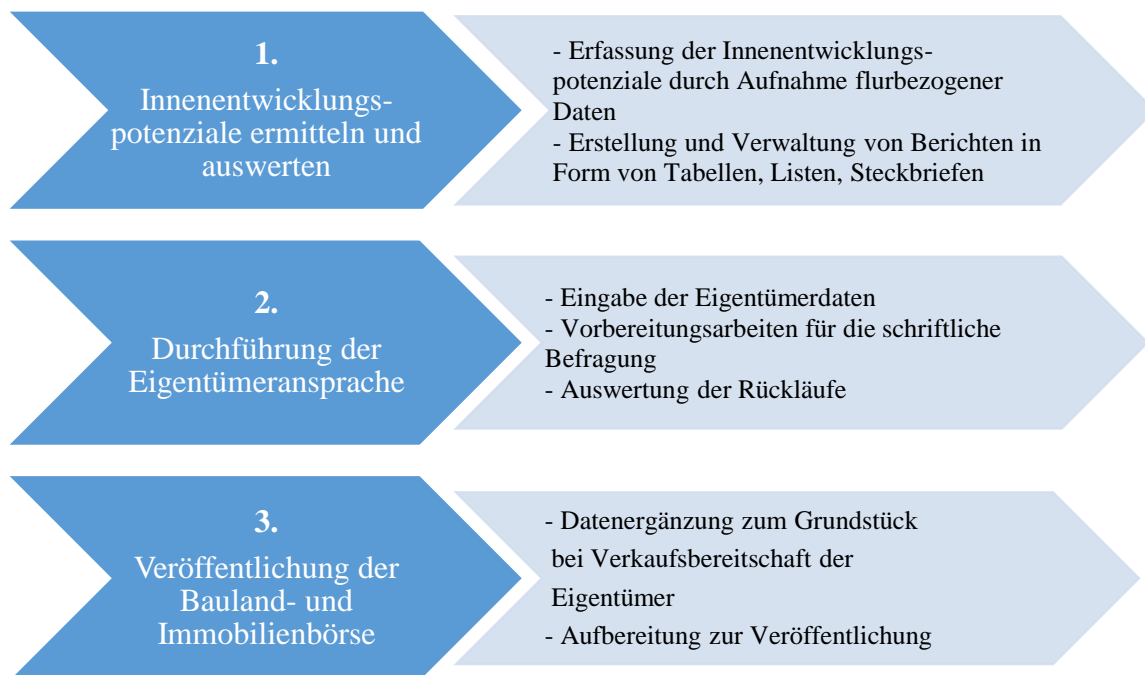


Abbildung 42: Grundstruktur der Flächenmanagement-Datenbank (Quelle: HENSOLD 2010:8)

7.2.2.5 Leerstandsmanagement

Das Leerstandsmanagement ist mittlerweile in vielen Gemeinden und Regionen ein verbreitetes Instrument, um auf leerstehende Flächen und Gebäude aufmerksam zu machen. Es dient als unterstützendes Instrument, um Zuzüge und Betriebsansiedlungen zu gewinnen und die Leerstände im Ortskern zu reduzieren.

Betreiber: Gemeinden, Regionen oder Organisationen

Aufgabenbereich: Datenerfassung und Verwaltung aller im Gemeindegebiet leerstehenden Liegenschaften wie Häuser, Wohnungen, Bauplätze, Gewerbeflächen, Geschäftslokale

Die leerstehenden Objekte sind auf der Gemeindehomepage ersichtlich, zudem haben BürgerInnen oder UnternehmerInnen die Möglichkeit, ihre eigenen Grundstücke und Freiflächen unentgeltlich zu inserieren. (vgl. Regionalberatung 2016, online)

7.2.3 Stärkung und Ausbau bestehender Einrichtungen

Bei Projekten zur Ortskernbelebung ist in erster Linie wichtig, dass das Potenzial bestehender Einrichtungen genutzt wird. Im Anschluss werden die dafür notwendigen Maßnahmen beschrieben.

7.2.3.1 Stärkung und Erweiterung des Nahversorgungsangebots

Die Nahversorgung kann durch verschiedene Aktivitäten, wie etwa durch Vereinsgründung engagierter BürgerInnen, die sich für den Verbleib oder für die Wiederinbetriebnahme eines Nahversorgers stark machen, durch Kooperation zwischen Nahversorger und Direktvermarkter, mittels Einführung von Kundenbindungsinstrumenten oder regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen wie Bauern- oder Wochenmärkte, gesichert werden.

Vereinsgründung zur Sicherung der Nahversorgung

In vielen ländlichen Gemeinden haben sich mittlerweile zahlreiche gemeinnützige Vereine stark gemacht, um ihren einzigen Nahversorger oder das letzte Gasthaus im Ort zu retten. Dieser ehrenamtliche Verein setzt sich aus GemeinderätInnen und engagierten BürgerInnen zusammen, die gemeinsam mit einem größeren Lebensmittelhändler ein neues Nahversorgungskonzept erarbeiten.

Beispiel aus Bärnkopf (Bezirk Zwettl):

Im Jahr 2011 musste das letzte Lebensmittelgeschäft im Ort aufgrund der Pensionierung der Besitzer schließen. Trotz intensiver Suche konnten keine Pächter gefunden werden. Die Gemeinde wurde gemeinsam mit engagierten MitbürgerInnen aktiv und gründeten zur Weiterführung des Nahversorgers den Verein „Unser G'schäft in Bärnkopf“. Bärnkopf setzte sich mit den Verantwortlichen der Dorferneuerung in Verbindung und orientierte sich an gelungenen Beispielprojekten aus Oberösterreich. Mit Unterstützung eines Lebensmittelhändlers erstellte die Gemeinde ihr Modell zur Fortführung des Lebensmittelgeschäfts. Die finanzielle Basis für die „Erstbefüllung“ des Geschäfts konnte mit dem Verkauf von Bausteinen an die Bevölkerung gesichert werden. Der Wert dieser Bausteine wird innerhalb von drei Jahren wieder anhand von Warengutscheinen an die Bevölkerung rückerstattet. Dieses Modell wurde von der Bevölkerung sehr gut angenommen und trägt auch zur Stärkung des Zusammenhalts und der Gemeinschaft bei. Im Verein „Unser G'schäft in Bärnkopf“ sind 170 Mitglieder tätig.

Bei den Geschäftsumbauarbeiten arbeiteten die Vereinsmitglieder ehrenamtlich mit, Unterstützung kam auch von weiteren örtlichen Vereinen, die sich auch an der Bausteinaktion beteiligten. Finanzielle Unterstützung erhielt der Verein von der Gemeinde sowie durch NAFES-Förderung. (vgl. Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)

Kooperation zwischen Nahversorger mit Direktvermarkter

Das Nahversorgungsangebot in ländlichen Dörfern ist oft unzureichend. Landwirtschaftliche Betriebe sollen aktiviert werden, gemeinschaftlich betriebene Geschäfte zur Direktvermarktung zu etablieren. Es bietet sich an, diese regionalen Produkte im Zentrum zu vermarkten, beispielsweise in Form

- eines inhabergeführten Ladens mit Fokus auf regionale Waren
- eines TeilhaberInnenmodells durch Direktvermarkter

Die Neuansiedlung eines Nahversorgers mit Schwerpunkt auf regionale Produkte soll mit einem Zusatzangebot wie einem Zustellservice, Beteiligungs- bzw. Genussscheinen und Öffentlichkeitsmaßnahmen erfolgen. Das Zustellservice als erweitertes Dienstleistungsangebot dient speziell zur Erleichterung des Einkaufs älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen. (vgl. WEBER, EDER 2013:88)

Einführung von Kundenbindungsinstrumenten

Regionale Währungen oder Gutscheinsysteme als Kundenbindungsmaßnahmen sind beliebte Methoden, um die BewohnerInnen für den Einkauf innerhalb der eigenen Gemeinde zu animieren und potenzielle KundInnen an- beziehungsweise zurück zu locken. Dieses Instrument dient dazu, KundInnen regional und lokal zu binden. Das gesamte Einzelhandelsangebot einer Gemeinde oder einer Region soll dabei involviert werden. (vgl. WEBER, EDER 2013:91)

Bauern- und Wochenmärkte als wichtige Frequenzbringer

Die regelmäßige Veranstaltung von Wochen- bzw. Bauernmärkten sind wichtige Frequenzbringer für die Ortskerne, wovon Gastronomiebetriebe und Einzelhandel als Mitnahmeeffekt profitieren. Außerdem sorgen Märkte für die Belebung öffentlicher Räume. Eine Potenzialstudie sollte zu Beginn durchgeführt werden, ob überhaupt ein wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist. Dabei sollen an Marktständen interessierte Personen ausfindig gemacht werden und das Kundenpotenzial abgeschätzt werden. (vgl. WEBER, EDER 2013:89)

Bauern- und Wochenmärkte sind dann sinnvoll, wenn die Grundversorgung im Dorf sichergestellt ist.

7.2.3.2 Bauliche Sanierung

Sanierungsbedürftige Fassaden im Zentrum, die das Ortsbild beeinträchtigen, sollen erneuert werden. Sanierungsmaßnahmen können in Form von Fassadenwettbewerben erfolgen.

Auftraggeber und Begleitung: z.B. NÖ Regional GmbH

Teilnahmebedingungen: Private sowie gewerbliche EigentümerInnen können teilnehmen, die ihr Wohnhaus, Bauernhaus oder Objektbau innerhalb eines laufenden Wettbewerbsjahres (1. Jänner bis 31. Dezember) sanieren.

Neben der Präsentation der eigenen Hausfassade haben die TeilnehmerInnen die Möglichkeit, diverse Sachpreise und Gutscheine zu gewinnen. Neue Ideen und persönliche Beratung zur Fassadengestaltung können mithilfe der Initiative „NÖ Gestalten“ eingeholt werden. Die Option, BürgerInnen eine Fassadenförderung anzubieten, steht jeder Gemeinde offen.

7.2.3.3 Neue Nutzungsformen:

Co-Working Spaces – „Kreative schaffen gemeinsam!“

Die Räume von Co-Working Spaces sind „Orte der Begegnung und Diversität“, an denen Kreative, Start-ups und andere Freiberufler unabhängig voneinander oder in unterschiedlichen Firmen tätig ihre Ideen umsetzen können. Meist wird in größeren Räumen zusammengearbeitet und die Menschen können somit voneinander profitieren. Co-Working Spaces stellen Arbeitsplätze und die notwendige Ausstattung wie Drucker, Scanner, Besprechungsräume etc. auf Tages-, Wochen- oder Monatsbasis zur Verfügung. Neben der Büroausstattung verfügen die Räume über eine Gemeinschaftsküche. Die Nutzung der Coworking Spaces bleibt unverbindlich und zeitlich flexibel.

Die ländliche Gemeinde Moosburg in Kärnten fokussiert sich beispielsweise auch auf die Vernetzung des Coworking Space mit dem Bildungscampus. (vgl. Schallar2 2016, online)

Nutzungskopplungsmodelle

Die Vernetzung unterschiedlicher Geschäftsbereiche in Form von Nutzungskoppelungen, die sich in erster Linie auf neue Lebensstile und auf das Einkaufsverhalten fokussieren, stellen eine neue Nutzungsform dar. Nutzungskoppelungen werden als Konzepte betrachtet, die verschiedene Unternehmen derselben oder aus unterschiedlichen Bereichen miteinander

verknüpfen. Diese Art von Nutzungsverflechtung kann sowohl im Einzelhandel, als auch für Dienstleistungen und dem produzierenden Gewerbe angewendet werden.

Grundsätzlich existieren vier Typen von Koppelungsmodellen: Autonome Koppelungsmodelle (mikro), Kooperative Koppelungsmodelle (Mikro), Branchenkopplungen auf Immobilienebene (meso) und Kopplungen auf Stadtteilebene (makro). Für ländlich geprägte Gemeinde sind lediglich die ersten beiden Modelle relevant.

- Autonomes Koppelungsmodell: Erweiterung des Geschäfts durch Ausdehnung des Sortiments oder Ergänzung durch kundenorientierte Dienstleistungen wie z.B. Bioladen und Gastronomie oder Drogerie und Friseur.
- Kooperatives Koppelungsmodell: Zwei Unternehmen aus unterschiedlichen Bereichen kooperieren an einem gemeinsamen Geschäftsstandort.
Beispiele: Gastronomie und Kunst, Gastronomie und Buchhandel (Cafè Phil, Wien)

Nutzungskoppelungen sind eine Möglichkeit zur Wirtschaftsstärkung, um bestehende Produktpaletten zu erweitern. (vgl. WEBER, EDER 2013:89-90) Diese Koppelungsmodelle werden jedoch auch zur Leerstandsreduzierung eingesetzt sowie als „Imageträger“, um den Bekanntheitsgrad auf regionaler Ebene zu erhöhen. Bei der Erstellung von Koppelungskonzepten ist allerdings zu beachten, ob verschiedene Zugehörigkeiten im gewerblichen Genehmigungsprozess oder in der wirtschaftlichen Interessensvertretung bestehen, da ansonsten Mehrkosten entstehen können. (vgl. WEBER, EDER 2013:91)

Pop-Up Stores

Auch in ländlichen Gemeinden sind Pop-Up Stores für temporäre Zwischennutzungen denkbar. Der Erfolg hängt stark von der Kundenfrequenz im Zentrum ab. Sind im Ortskern Erdgeschosszonen vorhanden, die von kooperationswilligen Grundstückseigentümern für kurze Zeit vermietet werden, bietet sich dafür die neue Nutzungsform an. Pop-Up Stores können für Events, Restaurants, Kochveranstaltungen, Galerien oder Fashion genutzt werden. Fashion Pop-Up Stores in kleineren Gemeinden sind nicht sinnvoll, außer es handelt sich um Kleidung, die alle Generationen und Stile anspricht. Über Kommunikationsmedien wie Postsendungen und vor allem über Werbung im Internet (Erstellung einer Facebook-Veranstaltung zum Pop-Up Store) soll auf den temporären Store aufmerksam gemacht werden. (vgl. PopUp 2016, online)

7.2.4 Maßnahmen im Öffentlichen Raum

7.2.4.1 Attraktive Dorfplatzgestaltung

Ein attraktiver öffentlicher Raum lädt Menschen zum Verweilen ein und fördert Kommunikation und Austausch. Eine ansprechende Dorfplatzgestaltung ist daher ein wesentliches Kriterium für die Ortskernbelebung. Der leere Platz mitten im Ort soll wieder zu einem Ort der Begegnung und Kommunikation werden. Ein Dorfplatz soll mit Grünflächen, Bäumen, Pflanzen und mit komfortablen Sitzbereichen ausgestattet sein. Eine Pflasterung des Dorfplatzes trägt ebenso zur Aufwertung und Verschönerung des öffentlichen Raums bei.



Abbildung 43: alter Dorfplatz in Gethles (D) (Quelle: Beton Marketing Deutschland GmbH 2011, online)

Der alte Dorfplatz im deutschen Ort Gethles wirkte vor der Umgestaltung trist. Der Tannenbaum stellte eine Barriere zwischen Platz, Straßen und Gebäuden dar.



Abbildung 44: Dorfplatzgestaltung neu (Quelle: Beton Marketing Deutschland GmbH 2011, online)

Die Neugestaltung des Dorfplatzes in Gethles wurde durch Bepflasterung und Aufstellen von Sitzmöbel aufgewertet. Der Platz wirkt nun freundlicher, er könnte zusätzlich noch mit Grünflächen und Blumen geschmückt werden.



Abbildung 45: Neue Platzgestaltung in Kronau (Quelle: bhm 2014, online)

Seit der Neugestaltung des Dorfplatzes in Kronau stellt dieser die neue Mitte des Dorfes dar. Holzbänke und eine Baumreihe verschiedener Baumarten gestalten den Platz lebendig und laden zum Aufhalten ein.

Der Platz bietet sich für verschiedene Aktivitäten an:

- Begegnungszone für alle Generationen
- die zahlreichen Bänke laden zum Verweilen ein
- Veranstaltungen



Abbildung 46: Neugestaltung des Fiakerplatzes (Quelle: Seefeld Bewegen 2011, online)

2011 wurde die Neugestaltung des Fiakerplatzes in der Tiroler Gemeinde Seefeld fertiggestellt.

Durch Bepflasterung, Anpflanzen verschiedener Blumen und Bäume, durch Aufstellen von Bänken in ausreichender Anzahl sowie durch Errichtung eines Schanigartens wurde der Dorfplatz aufgewertet und weist nun eine hohe Aufenthaltsqualität auf.

7.2.4.2 Straßenraumgestaltung

Grundsätzlich erfüllt ein Straßenraum unterschiedliche Nutzungsansprüche:

- ansprechender Zugang zu Geschäften
- attraktiver Aufenthalt im Straßenraum

- städtebauliche Ansprüche
- sichere und für den Menschen verträgliche Verkehrsabwicklung (Städtebund 2017, online)

Die Straßengestaltung hat einen signifikanten Einfluss auf die Aufenthaltsqualität. Heutzutage wird der Straßenraum überwiegend auf seine verkehrliche Funktion abgerundet. In der Folge entstehen monofunktionale und monotone Straßenräume. (vgl. Städtebund 2016, online) Ästhetik und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gewinnen durch Umgestaltung von nicht (mehr) benötigten Parkspuren, überflüssigen Gehsteigen oder durch Realisierung von Begegnungszonen an Bedeutung. Durch diese Umgestaltungen können Aufenthaltsbereiche, Schanigärten (falls sich ehemalige Parkplätze vor einem Gasthaus befanden), Radabstellanlagen oder Plätze für Sharing-Systeme errichtet werden. Anschließend sind Beispiele zur qualitätsvollen Aufwertung und Neugestaltung von Straßenräumen angeführt.



Abbildung 47 zeigt einen qualitätsvollen und lebendigen Straßenraum, der durch Bepflasterung mehrfarbiger Steine, sowie durch Bepflanzung von Bäumen und Blumen aufgewertet wurde.

Abbildung 47: Straßenraumneugestaltung (Quelle: Schwahn Landschaftsplanung, online)



Abbildung 48: Aufwertung durch Pflasterung und einzelnen Bäumen (Quelle: Team 4 Planung, online)

Dieser einst öde, schmale öffentliche Straßenraum, wurde durch einzelne Baumbepflanzungen und Bepflasterungen umgestaltet. Durch Errichtung einiger Straßenlaternen würde der Raum zusätzlich an Attraktivität gewinnen.

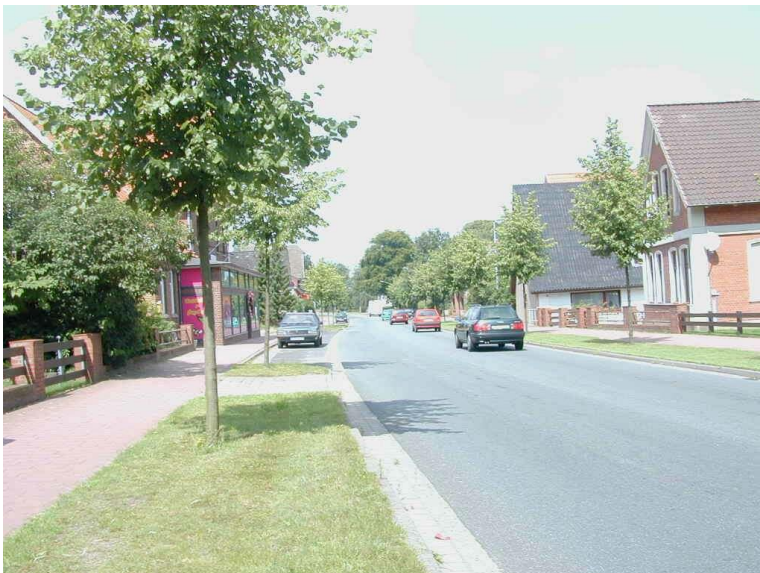


Abbildung 49: Straßenraum (Quelle: A 20 Bürgerinitiative, online)

Der breite Straßenraum in Abbildung 49 wird durch Grünflächen entlang der Straße und Baumbepflanzungen attraktiviert. Der befestigte Gehweg sorgt desweiteren für eine hohe Aufenthaltsqualität.

7.2.4.3 Beleuchtungskonzepte

Ansprechende Beleuchtungssysteme leisten einen besonderen Beitrag zur Attraktivierung der Ortszentren. Wichtige historische Bauwerke wie Kirchen mittels „differenzierter“ Beleuchtungssysteme in Szene setzen, lässt den gesamten Ort beziehungsweise Dorfplatz wertvoller erscheinen. Die Textur von Fassadenbaustoffen kann durch ein überlegtes Beleuchtungskonzept akzentuiert und in Szene gesetzt werden. (vgl. Fassadentechnik 2016, online)



Abbildung 50: Beispiel Beleuchtung Kirche (Quelle: Fassadentechnik 2016, online)

7.2.5 Mobilität

7.2.5.1 Ausbau und Vernetzung des ÖV-Angebotes

In vielen Dörfern im ländlichen Raum ist das Angebot des Öffentlichen Verkehrs ausbaufähig. Grundsätzlich sollen die Fahrzeiten auf Anschlussbusse und -züge abgestimmt werden. Ein großes Problem ist die oft geringe Fahrgastanzahl in den Regionalbussen. Eine Möglichkeit, das Busfahren attraktiver zu gestalten, wäre beispielsweise in Form von „Extras“, wie „10% Rabatt auf den nächsten Einkauf bei Ihrem Nahversorger“. Busfahren am Land unterliegt einem schlechten Image, das aufgewertet werden soll. Potenzielle Fahrgäste sollen mit diesen „Zusatzangeboten“ angelockt werden um dem schlechten Image entgegenzuwirken. Oft geht es auch lediglich um Bequemlichkeit, weshalb Busfahren für viele nicht in Frage kommt.

7.2.5.2 CarSharing

CarSharing-Modelle funktionieren nicht nur in städtisch geprägten Räumen, sondern sind auch in ländlichen Regionen möglich. In Deutschland gibt es rund 280 Gemeinden, von denen 30% der Gemeinden weniger als 20.000 Einwohner besitzen, zwei Gemeinden sogar weniger als 1.000.

Vermittlungsplattform für AutobesitzerInnen

Private Initiativen bieten neben kommerziellen Anbietern privates CarSharing über eine Internetplattform an. Diese agiert als Vermittlungsplattform für AutobesitzerInnen, die ihr

Auto zur Verfügung stellen und NachfragerInnen, die in einem bestimmten Zeitraum vorübergehend ein Fahrzeug benötigen. Die Vermittlungsplattform stellt Überlassungsverträge mit Versicherungsschutz zwischen FahrzeugbesitzerInnen und NutzerInnen bereit. Gruppen sollen auf regionaler oder lokaler Ebene entstehen, die ein Gemeinschaftsauto auf privater Basis regelmäßig nutzen.

Beispiele für private CarSharing Plattformen:

- Caruso Carsharing (www.caruso.at)
- Autoshare (www.autoshare.at)

(vgl. WEBER, EDER 2013:112)

Über Smartphones organisierte „CarSharing Apps“ oder „Mitfahr-Plattformen“ sind weitere Möglichkeiten, die Mobilitätsversorgung am Land zu stärken. Autohändler wie örtliche Vereine sind potenzielle Betreiber dieser Plattformen.

7.2.5.3 Ausbau und Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes

Sofern Fuß- und Radwege im Ort spärlich beziehungsweise in unzureichendem Zustand vorhanden sind, sind ein entsprechender Ausbau und Aufwertung notwendig. Ein ansprechendes Fuß- und Radwegenetz lädt zum Bewegen und Erholen ein und fördert somit die Lebensqualität. Bietet eine Gemeinde ein attraktives Angebot an Wegenetzen, so werden diese in den meisten Fällen genutzt.

7.2.5.4 Infrastrukturausbau für den ruhenden Radverkehr

Auch das Radfahren soll im ländlichen Raum nicht unberücksichtigt bleiben. In den meisten Ortskernen gibt es nur wenige bis zu keine Fahrradabstellanlagen. Die Anzahl an wichtigen Quell- und Zielpunkten (zentrale Einrichtungen, Busstation, etc.) soll erhöht werden, um auch das Radfahren am Land zu fördern. Speziell bei Bushaltestellen ist eine Errichtung von Anlagen in einer angemessenen Anzahl notwendig, um für PendlerInnen, die an einen Bus angewiesen sind, das Pendeln attraktiver zu gestalten und zu vereinfachen. Qualitätsvolle Abstellanlagen, die an wichtigen Punkten aufgestellt sind, ermöglichen eine häufige Nutzung des Fahrrads. Die Errichtung von Abstellanlagen in Form von Fahrradbügeln und Vorderrad-Rahmenhalter ist zudem preiswert.

8 LÖSUNGSANSÄTZE FÜR DIE UNTERSUCHUNGSGEMEINDEN

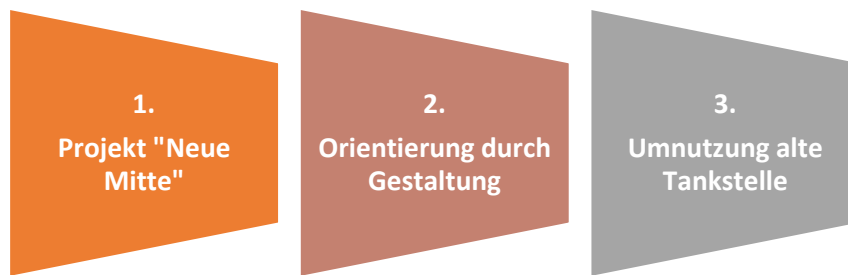
Das folgende Kapitel stellt Lösungsansätze für die Untersuchungsgemeinden dar. In der Analyse wurden verschiedene Bereiche, beginnend mit einer Straßenanalyse, über soziodemographische und wirtschaftliche Merkmale bis zu den verschiedenen Nutzungseinrichtungen und Sport- und Freizeitangeboten untersucht. Anhand der Analyse wurde festgestellt, welchen Problemen und Herausforderungen die jeweiligen Gemeinden ausgesetzt sind. Um die Schwächen zu reduzieren und Herausforderungen bestmöglich zu bewältigen, sind entsprechende Lösungsansätze für alle drei Gemeinden dargestellt. Mittels Best-Practice Analysen, einer Überprüfung der vorhandenen Kriterien zur Ortskernbelebung und durch Auswertung der BürgerInnenbefragung in den Marktgemeinden Windigsteig und Yspertal wurden Vorschläge zur Problemlösung der einzelnen Gemeinden erarbeitet. Die Problemlagen der Untersuchungsgemeinden unterscheiden sich zum Teil erheblich, was zu einer unterschiedlichen Schwerpunktsetzung der Lösungsansätze dieser Gemeinden beiträgt. Teilweise überschneiden sich einzelne Lösungsvorschläge, wie etwa Empfehlungen zu einem Beteiligungsverfahren oder einer Verbesserung der Straßenraumqualität und der Aufenthaltsqualität am Dorfplatz.

8.1 LÖSUNGSANSÄTZE FÜR KRUMMNUSSBAUM

Krummnussbaum entstand entlang der Hauptverkehrsstraße, aus diesem Grund besaß die Gemeinde nie ein erkennbares Ortszentrum. Mit dem Projekt „Neue Mitte“, welches sich mittlerweile in der Umsetzungsphase befindet, soll nun erstmals eine Ortsmitte in Krummnussbaum entstehen. Aus der Analyse in Kapitel 5.2 ging hervor, dass in den letzten Jahren die Bevölkerung in der Gemeinde stark angestiegen ist. Im Zuge dessen ist es wichtig, dass der wachsenden Bevölkerung ein entsprechendes Angebot im Ort zur Verfügung steht. Die Gemeinde steht derzeit vor folgenden Herausforderungen:

- kein Ortszentrum
- teils unattraktive Straßenräume geprägt durch sanierungsbedürftige Gebäude

LÖSUNGSANSÄTZE



8.1.1 Aktuelles Projekt „Neue Mitte“

Mittlerweile ist die Gründung eines Ortszentrums in Krumnussbaum in der Umsetzungsphase. Wie schon in Kapitel 5.2.5 beschrieben, wird das Projekt „Innen- vor Außenentwicklung“ bereits realisiert und soll voraussichtlich in den nächsten drei Jahren fertiggestellt werden. Mit dem Ankauf des Vierkanters soll nun eine ein neues, noch nie vorhandenes Zentrum hergestellt werden – damit soll für Krumnussbaum eine neue Identität geschaffen werden.

Hintergrund des Projekts „Neue Mitte“: Suburbanisierung

Seit den 50er Jahren erfolgte die Entwicklung von Städten und Gemeinden in Niederösterreich aufgrund des steigenden Wohlstandes und der zunehmenden PKW-Verfügbarkeit insbesondere durch Wachstum und Erweiterung der Siedlungsflächen im Umland. Neben dem Bevölkerungswachstum in den 50ern bis 70ern war auch der Trend zum Wohnen im Grünen für die Siedlungsausdehnung verantwortlich. Diese Entwicklung führte zum einen zu einem zunehmenden Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen, zum anderen vermehrte sich der Leerstand von Flächen und Gebäuden im Ortsinnenbereich. (vgl. Emrich 2011)

Arbeitsschritte Projekt Neue Mitte

1. Bestandsaufnahme:

- Erhebung von Leerständen nach Größe, Lage, Nutzung, Erschließung, EigentümerInnen
- Definition der Flächenpotenziale
- Sozio-ökonomische Aspekte der Gemeinde (Entwicklungsdynamik, Entwicklungsziele)

- etc.)
- Bedarfserhebung für zentrale Einrichtungen und verdichtete Wohnformen
- 2. Standortanalyse:**
 - Analyse der Flächenpotenziale zur Nutzungsbestimmung
 - 3. Entwicklung von Szenarien**
 - Darstellung von Verdichtungsmöglichkeiten (Trend-, Maximal-, Optimalszenario)
 - Planliche Darstellung
 - 4. Aktivierung**
 - Aktivierung der betroffenen EigentümerInnen mittels Workshops
 - Aktivierung der gesamten Gemeinde (Großveranstaltung, Ergebnispräsentation)
 - 5. Maßnahmen/Umsetzung**
 - Finanzierung, Herstellung von Bodenmobilität
 - Umwidmung mobiler Flächen in Kooperation mit dem Ortsplaner
 - 6. Handbuch**
 - Darstellung der angewandten Methodik, Ziele, Arbeitsschritte
 - „Lessons Learned“ aus Sicht der Gemeinde, des Landes und DienstleisterInnen

(vgl. Konzept Emrich Consulting 2011)



Abbildung 51: Neue Mitte Krummnussbaum (eigene Darstellung)

Im neuen Ortskern sollen folgende Einrichtungen ihren Platz finden:

- Nahversorger
- Kaffeehaus
- Regionaler Laden
- Mehrzweckhalle
- 2 Firmen
- Frisör

Die „Neue Mitte“ ist in Abbildung 51 dargestellt. Vor dem Gebäude wird zusätzlich eine Begegnungszone mit Bäumen und Sitzbereichen errichtet, die zum Verweilen im Ortskern einladen soll. Ziel dieses Projekts ist, neues Leben in den Ort zu bringen. Die Begegnungszone soll als Raum dienen, in dem Menschen einander begegnen und sich austauschen.

8.1.2 Orientierung durch Gestaltung

Ein attraktiver öffentlicher Raum ist für das Wohlfühlen entscheidend. In Krummnussbaum sind entlang der Hauptverkehrsstraße einige sanierungsbedürftige Häuser vorzufinden, die das Ortsbild negativ beeinflussen, speziell die ehemalige Tankstelle, unterliegt einer Umnutzung.

8.1.2.1 Bauliche Sanierung

Bauliche Sanierungsmaßnahmen, besonders entlang der Hauptverkehrsstraße, sind in Krummnussbaum erforderlich. Durch die Renovierung alter Häuser gewinnt die Gemeinde wieder an Lebendigkeit und Qualität. Anhand eines **Fassadenwettbewerbs**, der von der NÖ Regional GmbH ins Leben gerufen und unterstützt wird, werden BürgerInnen motiviert, ihre sanierungsbedürftigen Fassaden zu erneuern. Des Weiteren hat die Gemeinde die Möglichkeit, Fassadenförderungen anzubieten. Nähere Informationen zur baulichen Sanierung werden in den allgemeinen Handlungsempfehlungen in Kapitel 7.2.3.2 dargestellt.



Abbildung 52: Durchfahrt durch Krummnussbaum (Quelle: Cornelia Kaufmann)



Abbildung 53: Gebäude in Sanierungsbedarf entlang der Hauptstraße (Quelle: Cornelia Kaufmann)

8.1.3 Umnutzung alte Tankstelle

In Deutschland wurde bereits eine Vielzahl an ehemaligen Tankstellen in Restaurants, Cafés oder in Wohnhäuser umgenutzt. Grundsätzlich ist eine Sanierung kostengünstiger und nachhaltiger, als ein Abriss und Neubau, sofern sich die Liegenschaft in einem guten Zustand befindet. Im Anschluss sind zwei Beispiele aus Deutschland dargestellt, welche eine gelungene Umgestaltung ehemaliger Tankstellen veranschaulichen. Die ehemalige Tankstelle in Krummnussbaum ist in Kapitel 5.2.4 abgebildet.

BEISPIELE ZUR UMNUTZUNG ALTER TANKSTELLEN



Abbildung 54: Umnutzung der Tankstelle in einen Imbiss Drive-In
(Quelle: Deutsche Handwerkszeitung 2015, online)



Abbildung 55: Die ehemalige Tankstelle wird heute als Wohnhaus genutzt (Quelle: Der Spiegel 2015, online)

8.2 LÖSUNGSANSÄTZE FÜR YSPERTAL

Mittels Strukturanalyse der Gemeinde wurde festgestellt, dass sich einige Leerstände in der Gemeinde an sehr wertvollen Standorten befinden. Die leerstehenden Objekte stehen überwiegend am Marktplatz im Ortsteil Ysper. Wichtig ist, dass für diese Objekte neue Nutzungsformen gefunden werden, bei denen man auch von langfristigen Erfolgen ausgehen kann. Neben den BewohnerInnen ist durch die vielen SchülerInnen, die den Bildungscampus besuchen, eine hohe Kundenfrequenz am Marktplatz garantiert. BürgerInnen wurden zur Angebotsbewertung der Gemeinde sowie zu Zukunftswünschen befragt. Diese neuen Nutzungen sollen wieder mehr Menschen in den Ortskern ziehen, damit das Zentrum erneut belebt wird. Mithilfe der Analyse wurden folgende Herausforderungen für die Gemeinde festgestellt:

- Leerstehende Objekte am Marktplatz Ysper
- Leerstände überwiegend in Privatbesitz
- Steigerung der Aufenthaltsqualität am Marktplatz

8.2.1 Ergebnisse der Befragung

Im Rahmen der vorliegenden Diplomarbeit wurde für die Untersuchungsgemeinde eine Bürgerbefragung zur Angebotsbewertung und zu den Wünschen für die Zukunft, durchgeführt. Mitte Juni 2016 wurde mithilfe eines Fragebogens insgesamt 16 EinwohnerInnen in Yspertal befragt.

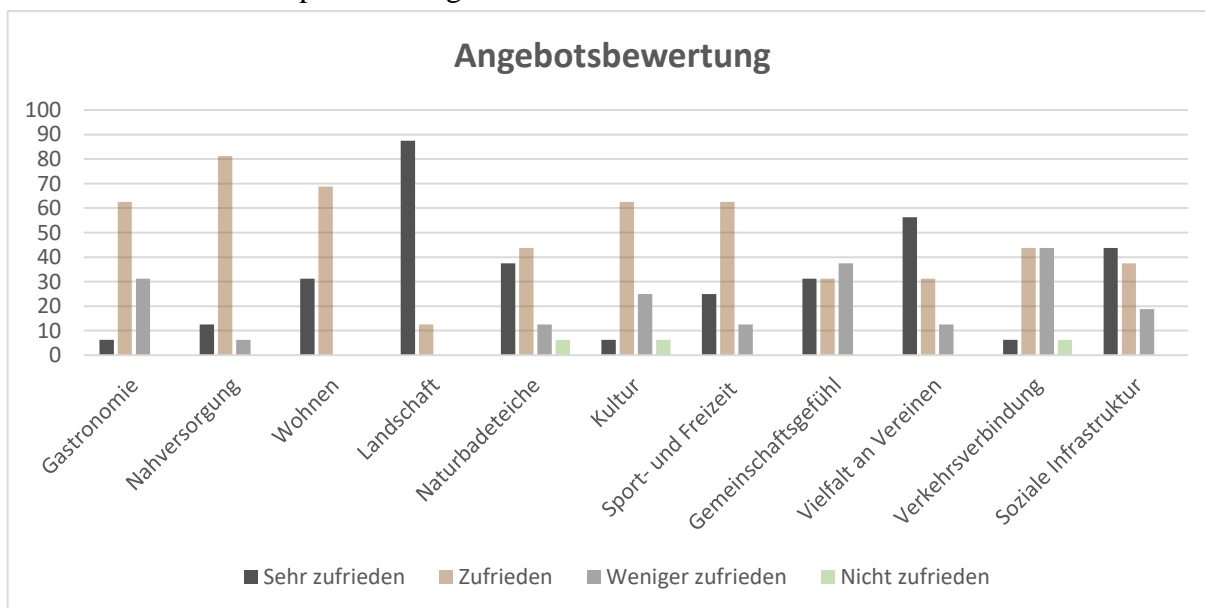


Abbildung 56: Bewertung des Angebots innerhalb der Gemeinde (eigene Darstellung)

Grundsätzlich lässt sich anhand Abbildung 56 erkennen, dass die BewohnerInnen mit nahezu allen angeführten Angeboten innerhalb der Gemeinde zufrieden sind. Lediglich die Felder „Gemeinschaftsgefühl“ und „Verkehrsverbindung“, zeigen eine gleiche Anzahl an zufriedenen und weniger zufriedenen BürgerInnen.

88% der befragten BürgerInnen wünschen sich eine Angebotserweiterung durch einen regionalen Laden in der Gemeinde (Abbildung 57). Aus der Befragung ging hervor, dass gastronomische Einrichtungen wie Heurige, generationenübergreifende Lokale und Pubs in der Gemeinde stark nachgefragt sind. Zudem ist der Wunsch nach einer Wiedereinführung von Bauernmärkten groß.

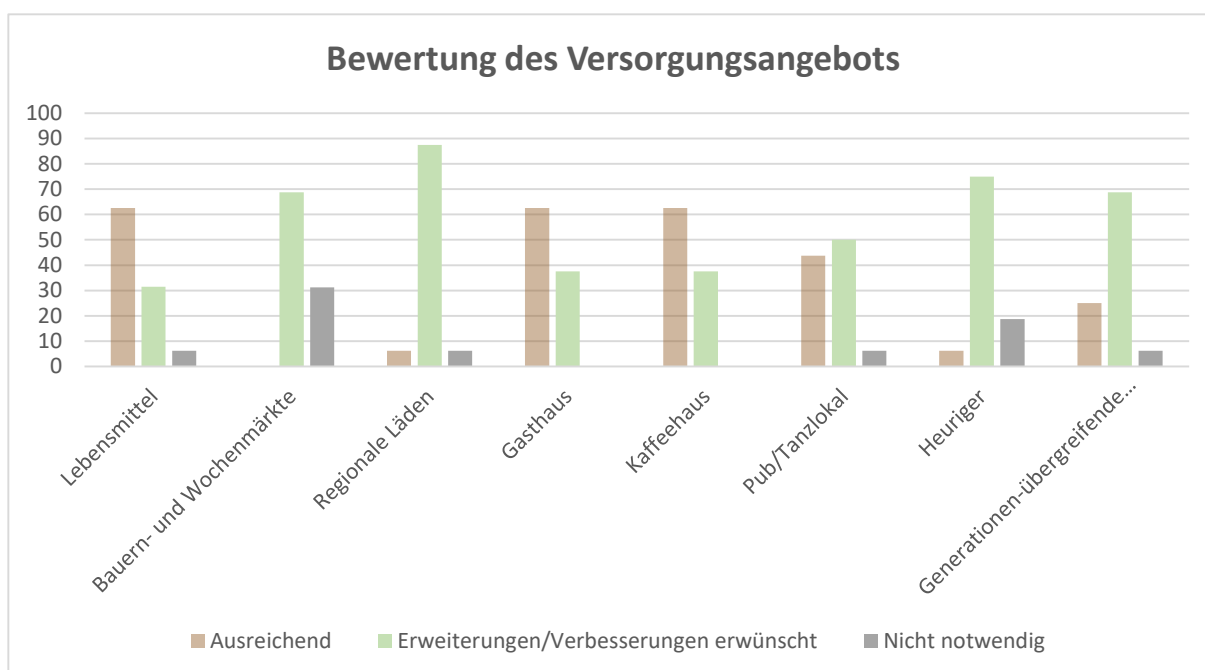


Abbildung 57: Bewertung des Versorgungsangebots innerhalb der Gemeinde (eigene Darstellung)

Abbildung 58 veranschaulicht das Ergebnis auf die Frage „Wenn Sie die Möglichkeit hätten, im Yspertal etwas zu verändern – was wäre das?“. Generell ist innerhalb der Gemeinde die Nachfrage nach einem erweiterten Angebot regionaler Produkte sehr groß. Die Errichtung eines Volleyballplatzes direkt beim Badeteich betrifft nicht direkt den Ortskern, würde jedoch zur Verbesserung des Freizeitangebots beitragen. Der Wunsch nach besseren Busverbindungen zu Bahnhof sowie zu anderen Zentren ist besonders bei PendlerInnen, groß. Auf die Frage, ob beziehungsweise was den BewohnerInnen heute in der Gemeinde fehlt, wurde mehrfach genannt, dass der Dorfplatz früher als sozialer Treffpunkt wahrgenommen wurde. Auch bestimmte Gasthäuser, das ehemalige Freibad sowie die Tennishalle fehlt einigen Befragten.

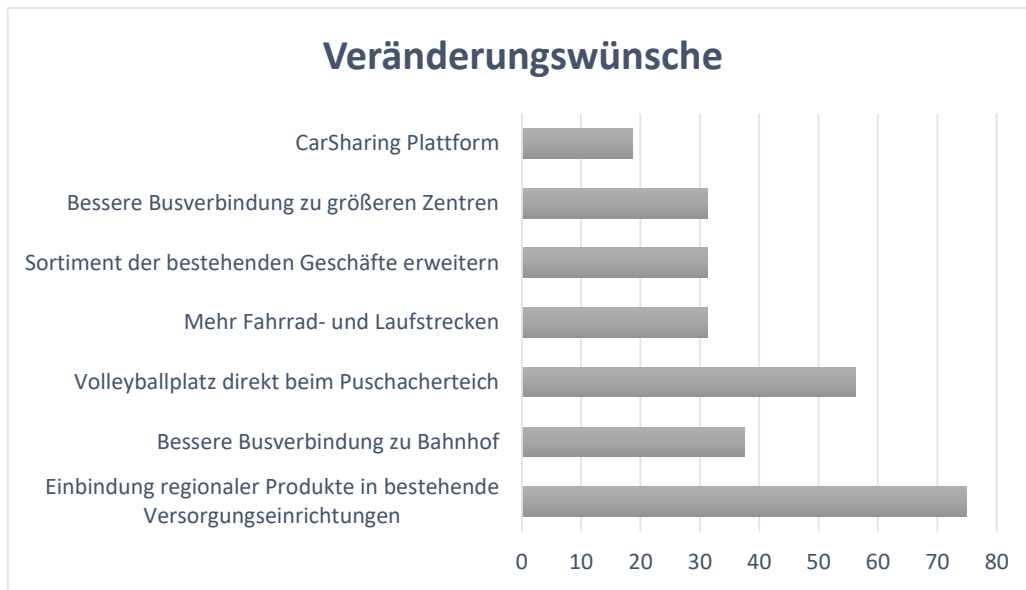
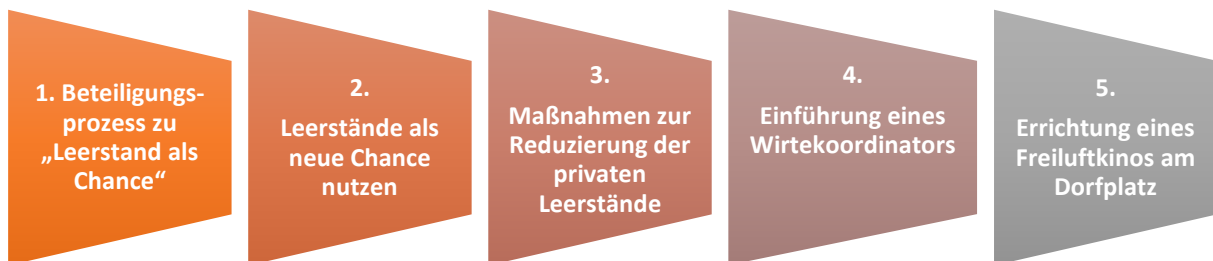


Abbildung 58: Veränderungswünsche für die Gemeinde (eigene Darstellung)

LÖSUNGSANSÄTZE

Nach Priorität gereiht, werden folgende Lösungsvorschläge für die Gemeinde empfohlen:



8.2.2 Beteiligungsprozess zu „Leerstand als Chance“

Das „Ideenmobil“ ist eine von der Gemeinde 21 angebotenen Beteiligungsmethoden, welche für Yspertal empfohlen wird und der Gemeinde nur geringe Kosten verursacht. An zentralen Orten wird ein Stand aufgestellt, wo sich die BürgerInnen zu einem bestimmten Thema informieren können und ungezwungen ihre Ideen und Visionen für den Marktplatz Ysper einbringen können. Auf den Plakaten ist eine Karte des Dorfplatzes abgebildet sowie die leerstehenden Objekte, deren künftige Nutzungs- und Veränderungswünsche von den BürgerInnen eingetragen werden. Nähere Informationen zur Methode sind in Kapitel 4.2.2 angeführt.

8.2.3 Leerstände als neue Chance nutzen

In Abbildung 59 ist der Marktplatz Ysper inklusive seinen leerstehenden Objekten dargestellt. Für den Ortskern ist es wichtig, dass die neue Nutzung der Leerstände alle Generationen anzieht. Im Rahmen der Bürgerbefragung zeigte die Bevölkerung starkes Interesse an einer Angebotserweiterung durch regionale Produkte. Neben den bestehenden Gasthäusern sollen ein Heuriger sowie ein Café, ein Pop-Up Store oder ein CoWorking Space und ein Regionaler Laden ihren Platz finden und den Ortskern neu beleben.



Abbildung 59: Ortskern Ysper (Eigene Darstellung)

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Leerstände am Dorfplatz im Überblick.

Leerstehende Liegenschaften am Dorfplatz



Abbildung 60: Leerstand No.1 (Quelle: Cornelia Kaufmann)

Frühere Nutzung:

Lebensmittelgeschäft, später
Drogeriemarkt

Neue Nutzungsmöglichkeiten:

- Nutzungskoppelung
- Co-Working Space
- Heurigenbetrieb
- Pop-Up Store



Abbildung 61: Leerstand No.2 (Quelle: Cornelia Kaufmann)

Frühere Nutzung:

Friseur

Neue Nutzungsmöglichkeiten:

- Regionaler Laden
- Cafè
- Cafè und Bücherei
- Pop-Up Store



Abbildung 62: Leerstand No. 3 (Quelle: Cornelia Kaufmann)

Frühere Nutzung:

Lebensmittelgeschäft

Neue Nutzungsmöglichkeiten:

- Regionaler Laden
- Heurigenbetrieb

Mögliche neue Nutzungsformen:

Regionaler Laden, in Zusammenarbeit mit Direktvermarkter aus der Umgebung

Da sich in der Gemeinde viele landwirtschaftliche Betriebe befinden, bietet sich ein Regionaler Laden an, der in Kooperation mit Direktvermarkter geführt wird. Dieser regionale Laden würde nicht nur BewohnerInnen des Yspertals, sondern auch Personen umliegender Gemeinden anziehen, da in der Umgebung ein rares Angebot an Bioläden existiert. Aus der BürgerInnenbefragung ging hervor, dass eine Person Interesse am Betrieb eines regionalen Ladens im Nebenerwerb hätte. Näheres zu Regionalen Läden und zur Kooperation mit Direktvermarkter, wird in den allgemeinen Handlungsempfehlungen, in Kapitel 7.2.3.1, beschrieben.

Nutzungskoppelung Heuriger und Bioladen

Ob in städtisch oder ländlich geprägten Regionen – Heurigen sind Anziehungspunkte für alle Generationen. Besonders Leerstand Nummer 3 ist in Bezug auf die Architektur, Fassade, Schaufenster sowie Standort ideal für einen Heurigen inklusive einem Schanigarten und einem regionalen Laden. Als Inspiration dafür gilt der Wiener Heurige „Zum gschupften Ferdl“, der mittlerweile seit über zwei Jahren mit seiner ausgefallenen und modernen Strategie alle Generationen überzeugt. Ausschlaggebend für den Erfolg ist die Mischung von „alten“ und „neuen“ Elementen. Neben dem Heurigenbetrieb bietet es sich an, diese regionalen Produkte auch zu verkaufen.

Da das Yspertal nun zwei Universitätslehrgänge hat, nimmt die Anzahl der SchülerInnen erneut zu und das zu erwartende Kundenpotenzial ist damit sichergestellt. Abgesehen von den SchülerInnen ist ein leichtes Bevölkerungswachstum innerhalb der letzten Jahre zu verzeichnen. Ein Heurigenbetrieb ist auch Anziehungspunkt für Menschen außerhalb des Gemeindegebietes, somit können erneut ansässige Einzelhandelsbetriebe als Mitnahmeeffekt profitieren. Eine ständige Unterstützung und Begleitung durch Fachexperten ist erforderlich, (zB. Regionalbüro, NÖ Regional, Unternehmensberater, etc.) damit die neuen Nutzungsformen aufrecht und erfolgreich erhalten bleiben. Vor allem sind regelmäßige Erneuerungen der Produktpalette für einen langfristigen Erfolg von großer Bedeutung.

Nutzungskoppelung Cafè und Bücherei

Leerstand Nummer 2 ist im Vergleich zu den beiden anderen leerstehenden Gebäuden kleiner, daher bietet sich für die Erdgeschosszone ein kleines Cafè an. Diese Nutzung ist auch in Kombination mit einer Bücherei, einem Nähladen oder einer Kunstgalerie möglich. Das

Kapitel 7.2.3.3 in den Allgemeinen Handlungsempfehlungen enthält genaue Informationen zu Nutzungskoppelungsmodellen sowie deren Motive und Ziele.

Pop-Up Store

Nicht nur in Städten, auch in ländlichen Gemeinden sind Pop-Up Stores als kreative Zwischennutzung möglich. Für das Yspertal wären Pop-Up Stores, die für Kochveranstaltungen oder Restaurants genutzt werden, denkbar. Im Kapitel Allgemeine Handlungsempfehlungen (Kapitel 7.2.3.3) sind nähere Informationen zu dieser Zwischennutzungsform angeführt.

Co-Working Space

Die Errichtung eines Co-Working Space in einem der leerstehenden Objekte ist deshalb sinnvoll, da sich der Bildungscampus gleich in unmittelbarer Nähe befindet und die neue Nutzungsform mit dem Campus vernetzt werden kann. Kapitel 7.2.3.3 in den allgemeinen Handlungsempfehlungen enthält genauere Informationen zu Co-Working Spaces.

8.2.4 Maßnahmen zur Reduzierung der privaten Leerstände

Private Leerstände sind eine der großen Herausforderungen in der örtlichen Raumplanung. Häufig treten Fälle auf, wo GrundstückseigentümerInnen wertvolle, nicht benötigte und leerstehende Liegenschaften aus verschiedensten Gründen nicht verkaufen wollen. Neue Aktionen wie „Zentrumsbelebung“ oder „Flächenmanagement Datenbank“, die erst kürzlich dem Land Niederösterreich präsentiert wurden, sind jene Tools in Niederösterreich, die sich intensiv mit Leerstandsbekämpfung auseinandersetzen. Der Einsatz dieser beiden Werkzeuge ist dann notwendig, wenn ein Ort eine hohe Anzahl an Leerständen besitzt. Erst wenn diese beiden Werkzeuge innerhalb einer Gemeinde keine Leerstandsreduzierung ermöglichen, sind strengere Maßnahmen in Form einer Einführung von Leerstandsabgaben für bebaute, leerstehende Grundstücke sowie eine Einhebung von Infrastrukturabgaben für unbebautes Bauland berechtigt.

Möglichkeiten zur Leerstandsreduzierung:

- **Kommunikation mit GrundstückseigentümerInnen:** MitarbeiterInnen der Dorferneuerung sollen sich mit den GrundstückseigentümerInnen der leerstehenden Liegenschaften in Verbindung setzen und ihnen bewusst machen, dass der wertvolle Standort der leerstehenden Gebäude negative Auswirkungen auf die Gemeinde hat. Es soll geklärt werden, was mit dem Gebäude künftig passieren soll. (siehe Kapitel 7.2.2)
- **Flächenmanagement Datenbank** (siehe Kapitel 7.2.2.4)

Falls der Eigentümer dennoch nicht kooperationswillig ist, sind weitere Maßnahmen möglich:

- **Leerstandsabgabe:** Eine Leerstandsabgabe wird von der Gemeinde von den GrundstücksbesitzerInnen der leerstehenden Gebäude eingehoben. Damit soll Druck auf GrundstücksbesitzerInnen ausgeübt werden, das Gebäude zu vermieten, zu verpachten oder zu verkaufen. In einigen Bundesländern Österreichs steigt der Wunsch nach einer Leerstandsabgabe, besonders in den Städten. Bis jetzt wurde diese Forderung noch nicht realisiert. Die Einhebung einer Leerstandsabgabe ist dann berechtigt, wenn es sich um leerstehende Objekte handelt, die einer Sanierung bedürfen und sich daher negativ auf das Ortsbild und den Ortskern auswirken und der Gemeinde schaden. Die Abgabe ist auch dann einzuheben, wenn das Interesse des Eigentümers gegenüber den Interessen der gesamten GemeindebürgerInnen, untergeht. Die Leerstandsabgabe sollte im ROG verankert sein, damit es zu keinen schwerwiegenden Konflikten zwischen Gemeinde und GrundstückseigentümerInnen der leerstehenden Liegenschaften kommen kann. Das deutsche Grundgesetz, Artikel 15. Abs. 3, besagt: „Sofern es dem Allgemeinwohl dient, darf der Staat eine Enteignung vornehmen. Dem früheren Eigentümer ist dann eine Entschädigung in einer Höhe zu zahlen, die sich sowohl mit den Interessen des Enteigneten als auch denen der Allgemeinheit in Einklang bringen lässt.“ (abir 2016, online) Möglicherweise sind die EigentümerInnen der leerstehenden Objekte mit Einführung einer Leerstandsabgabe kooperationswilliger und eher bereit, ihr Grundstück für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (Miete, Pacht, etc.).
- **Einhebung von Infrastrukturabgaben für unbebautes Bauland:** Wird ein Grundstück nicht innerhalb von 10 Jahren bebaut, ist neben der Rückwidmung von Bauland in Grünland eine Einhebung von Infrastrukturabgaben für gewidmete, unbebaute Liegenschaften angemessen. In Niederösterreich wurde die Infrastrukturabgabe mit der Novelle 1999 aus dem ROG ausgeschlossen. Die Aufrechterhaltung der Infrastruktur leerstehender Liegenschaften über längere Zeit verursacht Kosten für die Gemeinden. Die Einführung einer Infrastrukturabgabe dient einerseits zur Förderung einer plankonformen Verwendung dieser Grundstücke, andererseits werden damit laufende Kosten der Gemeinde gedeckt. (vgl. Kommunale Sommergespräche 2012, online)

Grundsätzlich hat man mittels Zwangsmaßnahmen wenig Zugriff auf leerstehende Liegenschaften, da es sich um das Grundrecht auf Eigentum handelt. Jeder Eigentümer besitzt Verfügungsrechte. Wenn dieser nicht kooperativ ist, das Eigentum nicht nutzt oder unternutzt, bestehen lediglich zivilrechtliche Möglichkeiten. Man kann das Grundstück pachten, mieten, oder abkaufen, für weitere Projekte setzt man aber einen Kooperationswillen des Grundeigentümers voraus. Generell ist in Österreich der Eingriff in das Grundrecht sehr gering. Oft ist auch die Nachfrage nach den leerstehenden Objekten nicht groß genug, deshalb stehen vereinzelt Gebäude leer. Kostbare Liegenschaften im Ort dürfen nicht verfallen. (Gespräch Kanonier, 2016)

8.2.5 Wirtekooperation

Yspertal verfügt in Bezug auf die Einwohnerzahl über viele Gastronomiebetriebe, dazu zählen neben den Gasthäusern ebenso Kaffeehäuser, Pubs, das Badstüberl sowie das Weineck. Aus diesem Grund bietet sich eine Wirtekooperation an, indem die Wirte miteinander anstatt gegeneinander arbeiten. Wirtekoordinatoren können Personen aus dem Gemeinderat, Mitglieder der Dorferneuerung, etc. sein.

Wirtekoordinatoren sind zuständig für:

- Kommunikationsprozess zwischen den AkteurInnen (WirtInnen, Bürgermeister, Gemeinderäte)
- Zusammenarbeit aller AkteurInnen
- gemeinsamer Auftritt

Gemeinsames Agieren und das Einbinden aller handelnden Personen sind entscheidende Grundlagen zum Erfolg.

In Waidhofen an der Ybbs hat die Wirtekooperation den „Schmankerltour – Genusspass“ ins Leben gerufen, der von den BewohnerInnen und Gästen erfolgreich angenommen wird. Die Anfertigung des Genusspass erfolgte in Zusammenarbeit der 23 Gastronomiebetriebe (Gasthäuser, Heurige, Konditoreien, Pubs, etc.). Ab einem Einkauf im Wert von 10 Euro erhält man einen Vermerk im Pass, sind die neun Felder befüllt, erhält man einen 10 Euro Gutschein bei jenem Betrieb, der den Genusspass ausgestellt hat. (vgl. Stadt Waidhofen/Ybbs 2009, online)

8.2.6 Errichtung eines Freiluftkinos

Nach dem Beispiel aus dem kleinen Ort Schneverdingen in der Lüneburger Heide könnte auch in der Nähe des Dorfplatzes Ysper für die Sommermonate ein Freiluftkino errichtet werden. Der eigentliche Parkplatz, der für das Kino in Frage käme, ist in Abbildung 60 in Kapitel 8.2.3, unter „Bereich Freiluftkino“ gekennzeichnet. In Schneverdingen haben die BewohnerInnen mit Unterstützung von Sponsoren ein modernes Kino mit 53 Sitzplätzen gebaut. Betrieben wird das Kino von Ehrenamtlichen. Ein Freiluftkino zieht einerseits BürgerInnen ins Zentrum, andererseits profitieren auch die dort ansässigen Gastronomiebetriebe und der Ortskern wird wieder mit neuem Leben gefüllt. Das bekannte „Volxkino“ in Wien verwendet beispielsweise eine aufblasbare Leinwand, die einen problemlosen Transport ermöglicht. Eine aufblasbare Leinwand kostet 2.600 Euro. Mit einem Imbiss- und Getränkestände sowie Hängematten wird der Kinobesuch noch attraktiver gestaltet. Bei Schlechtwetter kann mit dem Heimatmuseum kooperiert werden, welches ab und zu ebenso Kinoabende veranstaltet. Da den BewohnerInnen in wenigen Gehminuten dennoch eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung steht, bietet sich der Parkplatz für diesen Zweck an. Leinwand und Stühle sind an Werktagen abgebaut, sodass der Parkplatz genutzt werden kann.

8.3 LÖSUNGSANSÄTZE FÜR WINDIGSTEIG

Die Gemeinde Windigsteig hat mit einigen negativen Veränderungen zu kämpfen. Nachdem die Bank schließen musste, sperrten kurz darauf das Lebensmittelgeschäft und das einzige Gasthaus zu. Für die Gemeinde ist es nun wichtig, dass die Daseinsvorsorge im Ort wieder sichergestellt wird. Am Dorfplatz befinden sich derzeit vier leerstehende Objekte – ein ehemaliges Gasthaus, zwei ehemalige Nahversorger mit leeren Schaufenstern und ein zum Verkauf stehendes Haus. Die älteren Menschen bleiben im Ortskern zurück, während sich junge Familien am Ortsrand ansiedeln. In der Gemeinde muss das Angebot im Ortskern erhöht werden, damit dieser wieder ein Anziehungspunkt und sozialer Treffpunkt für die BewohnerInnen wird. In Gesprächen mit BürgerInnen wurde festgestellt, dass der Warteraum der Ärztin derzeit der einzige soziale Treffpunkt in der Gemeinde ist.

Aktuelle Problembereiche:

- Ort ohne Nahversorgung
- Leerstehendes Gasthaus
- Mangelnde Dorfplatzgestaltung
- Sanierungsbedürftiger Straßenraum
- Abwanderungsgemeinde

8.3.1 Ergebnisse der BürgerInnenbefragung

Im Zuge der vorliegenden Diplomarbeit wurde am 13. Juni 2016 in der Gemeinde Windigsteig eine quantitative BürgerInnenbefragung mittels Fragebogen durchgeführt. Bei der Befragung nahmen sieben Personen aus dem Ort teil, die das bestehende Versorgungsangebot bewerteten, sowie künftige Wünsche innerhalb der Gemeinde nannten. Mittels Auswertung der durchgeführten BürgerInnenbefragung stellte sich heraus, dass alle Befragten weniger bis nicht zufrieden mit dem Nahversorgungs- und Gastronomieangebot in Windigsteig sind. 57% der Befragten gaben an, innerhalb der Gemeinde ihren täglichen Einkauf zu tätigen, während 71% auch in umliegenden Gemeinden einkaufen (bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich). 28% denken nicht, dass die Wiederinbetriebnahme von Nahversorgungseinrichtungen von motivierten BürgerInnen in der Gemeinde möglich sei, da mehrere Einkaufszentren in wenigen Fahrminuten zu erreichen sind und preisliche Konkurrenten zu stark vertreten sind. Die Mehrheit der Befragten wünschen sich die Wiederinbetriebnahme des Lebensmittelgeschäfts sowie des Gasthauses

und einen regionalen Laden, in dem heimische Produkte angeboten werden. Mehr als die Hälfte der befragten BürgerInnen wünschen sich einen Gemeinschaftsraum, der als sozialer Treffpunkt dienen soll und für alle BürgerInnen zugänglich ist. In Abbildung 63 sind die Wünsche und Anforderungen an die Gemeinde veranschaulicht dargestellt.

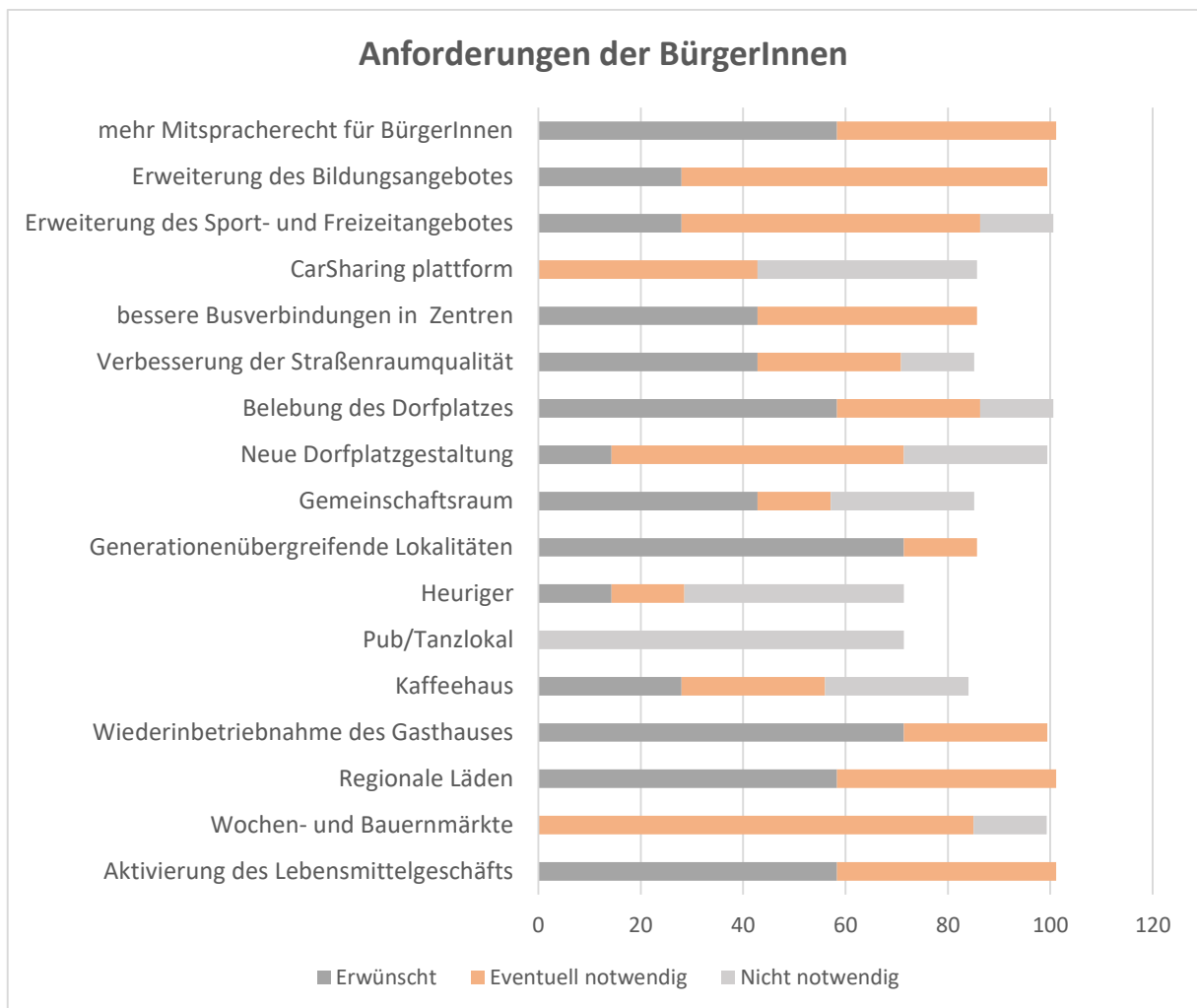
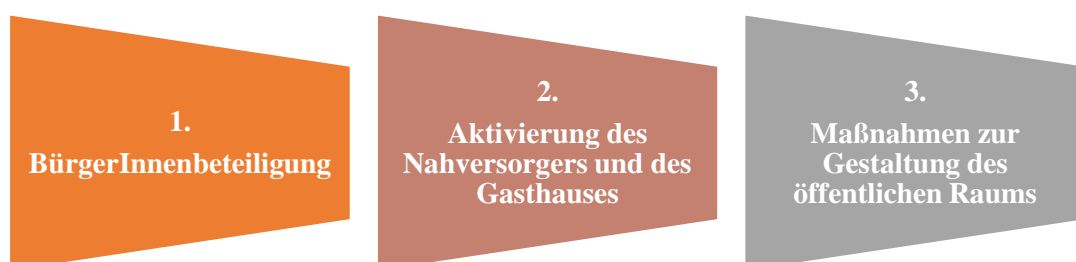


Abbildung 63: Wünsche der BürgerInnen für ihre Gemeinde (eigene Darstellung)

LÖSUNGSANSÄTZE

Mithilfe der Strukturanalyse und Auswertung der BürgerInnenbefragung werden folgende Lösungsansätze nach Prioritätenreihung vorgeschlagen:



8.3.2 BürgerInnenbeteiligung

Damit die Initiativen zu Ortskernbelebung und Leerstandsbekämpfung langfristig Wirkung zeigen, ist ein BürgerInnenbeteiligungsprozess sinnvoll. Hauseigentümer, interessierte und engagierte BürgerInnen erarbeiten gemeinsam mit Bürgermeister, Experten aus den Bereichen Raumplanung und Architektur, Lösungsvorschläge zur Ortskernbelebung. Von der NÖ Regional GmbH wird dieser Prozess organisiert und regelmäßig begleitet. Die BürgerInnen von Windigsteig wünschen sich in Zukunft mehr Mitspracherecht bei diversen Planungen im Ort. Diese sollen motiviert werden, miteinander Visionen für die Gemeinde zu gestalten. Die Teilnahme älterer und junger Menschen am Beteiligungsprozess ist in dieser Situation besonders signifikant. Überwiegend ist eine gemeinsame Ideenfindung zur Wiederinbetriebnahme des Nahversorgers sowie des Gasthauses und zugleich zur Dorfplatzgestaltung erforderlich. Zudem kann auch über die Straßenbelebung bzw. -gestaltung abgestimmt werden. Die Beteiligung kann in Form einer Diskussionsrunde, bestehend aus Bürgermeister, GemeinderätInnen und BürgerInnen, oder einer Vor-Ort Planungswerkstatt erfolgen. Kommt es im Rahmen der Diskussionsrunde zu keinem eindeutigen Ergebnis, so wird eine Planungswerkstatt empfohlen, wo engagierte BürgerInnen gemeinsam den Ort begehen und wahrnehmen. Interessierte BewohnerInnen sollen eingeladen werden, sich daran zu beteiligen, um angemessene Ergebnisse für die weitere Entwicklung der Gemeinde zu erhalten.

Schritte der Planungswerkstatt:

Ortsbegehung, Wahrnehmungen vor Ort:

GemeindebürgerInnen und Fachexperten treffen am Dorfplatz zusammen, um gemeinsam den Raum zu erkunden und wahrzunehmen

Ideensammlung:

Sammlung erster Ideen und Vorschläge in Form von Gesprächsrunden, Großgruppen, mentalen Landkarten

Workshops:

- Austausch von unterschiedlichen Blickwinkel
 - Herstellung gemeinsamer Sichtweisen
-

Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die Tätigkeit wird durch öffentliche Fördermittel der Dorferneuerung unterstützt. (Gespräch Klimitsch, 2016)

Beispiel aus Bayern: „Ein Dorf wird Wirt“

In Altenau bei Oberammergau in Bayern war das Gasthaus „Post“ ein Jahrzehnt geschlossen. Bei einer Sitzung im Feuerwehrhaus beschlossen motivierte BürgerInnen, das Gasthaus zu retten. Unter dem Motto „Ein Dorf wird Wirt“, renovierten 145 BewohnerInnen gemeinsam in ihrer Freizeit monatelang das alte Gasthaus, mit dem Ziel, daraus wieder eine funktionierende Wirtschaft zu machen. Kurz darauf fanden sich Pächter, die nun erfolgreich das Gasthaus führen. Jeden 1. Donnerstag im Monat wird im Gasthaus ein offener Musikantenstammtisch angeboten, bei dem alle BürgerInnen zum Teilnehmen oder Zuhören eingeladen sind. (vgl. Gemeinde Saulgrub 2016, online)

Gemeinnütziger Dorfladen

Die Aufrechterhaltung der Nahversorgung ist in allen Gemeinden notwendig und zählt zur Grundversorgung eines Dorfes, die sichergestellt werden muss. Vor allem für ältere, nicht mehr mobile Menschen ist ein Nahversorger im Ort von großer Bedeutung. In Windigsteig leben im Ortskern überwiegend Pensionisten, junge Familien haben sich am Ortsrand angesiedelt. Die Gründung eines gemeinnützigen Vereins, der sich für die Weiterführung des Nahversorgers stark macht, wird auch für Windigsteig empfohlen. Vor kurzem gab es eine Gemeindeversammlung, in der eine Vereinsgründung zur Fortführung des Nahversorgers angesprochen wurde. Die BewohnerInnen stehen derzeit einer Vereinsgründung noch skeptisch gegenüber, aufgrund des hohen Risikos und der verbundenen Unkosten, die bei Misslingen des Projekts anfallen würden.

Das Angebot des Dorfladens soll auch regionale Produkte umfassen. Eine Kooperation mit der GenussRegion Österreich ist möglich, welche im Waldviertel stark vertreten ist. (Genussregion Waldviertler Kriecherl, Waldviertler Graumohn, etc.) Auch in Windigsteig besteht die Möglichkeit einer Nutzungskopplung von Nahversorger mit einem Café oder einer Bäckerei. Nähere Informationen zur Nutzungskopplung sind in Kapitel 7.2.3 angeführt.

Beispiel aus Vorarlberg: Gründung des Vereins „Dörfliche Lebensqualität und Nahversorgung“

Damit die Aufrechterhaltung der Nahversorger in den Gemeinden Vorarlbergs nicht gefährdet wird, wurde durch zahlreiche Bürgermeister im Jahr 2008 der Verein „Dörfliche Lebensqualität und Nahversorgung“ gegründet. Der Verein sieht sich selbst als Lerngemeinschaft, in der gemeinsam nach neuen Strategien zu Sicherung der Dorfläden gesucht wird. Der Verein verfasst alle zwei Jahre einen Bericht, der die Stärken und Schwächen der Läden festhält und welche Förderungen für diese möglich sind. Besonders Senioren freuen sich über den Erhalt der Dorfläden als wichtige Kommunikationsfunktion. „Bis zu drei Mal täglich besuchen Senioren den Dorfladen und geben bis zu sieben Euro aus“, verriet der Geschäftsführer des Vereins. Die Läden erhalten vom Land Vorarlberg sowie von den Gemeinden Förderungen, die direkt an die Dorfläden ausbezahlt werden. Die Nahversorger müssen eine Gewinn- und Verlustrechnung abgeben, davon wird die Förderung berechnet. Der Verein verfolgt den Plan einer Lieferung frischer Produkte vom Produzenten direkt in den Laden. Für den Schwund gibt es ebenso eine Lösung: Waren, die noch in Ordnung sind, jedoch nicht mehr frisch aussehen, können in einer „Zentralküche“ weiterverarbeitet werden. Aus Tomaten wird beispielsweise Tomatenmark produziert. Die Idee der Zentralküche ist derzeit noch in Ausarbeitung. Mittlerweile sind fast 50% aller Gemeinden in Vorarlberg Vereinsmitglied. In den letzten Jahren konnte das Sterben der Nahversorger angehalten werden, viele geschlossene Läden wurden von neuen Betreibern wieder aufgesperrt. (vgl. EuroKommunal 2016:5-9)

8.3.4 Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums

Die Mehrheit der BürgerInnen in Windigsteig wünscht sich, dass der Dorfplatz wieder belebt wird. Dies ist zum einen durch die Aktivierung der Nahversorgungseinrichtungen möglich und zum anderen durch ansprechende Gestaltungsmaßnahmen sowie durch neue Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Mehrheit der befragten BürgerInnen wünscht sich eine Aufwertung des Straßenraums durch gestalterische Veränderungen wie Bepflanzungsaktionen, Pflasterung oder Verbesserung der Verweilmöglichkeiten am Dorfplatz. Derzeit bietet der Dorfplatz Windigsteig aufgrund der geschlossenen Versorgungseinrichtungen sowie der tristen Dorfplatzgestaltung eine geringe Aufenthaltsqualität.

Damit das Ortszentrum wieder zu einem Anziehungspunkt und gesellschaftlichen Treffpunkt aller BürgerInnen wird, sind folgende Schritte zu leisten:

8.3.4.1 Attraktivierung durch Grünflächen, Bepflanzungen und Plasterung

Der Dorfplatz soll mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend und neu gestaltet werden. Derzeit sind am Platz zahlreiche Nadelgehölze vorhanden, die den öffentlichen Raum jedoch trist wirken lassen. Auflockerungen durch bunte Blumen und verschiedene grüne, nicht zu hohe Bäume werden für den Dorfplatz empfohlen.

8.3.4.2 Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes durch neue Möblierung

Die Ausstattung des Dorfplatzes mit attraktiven und bequemen Sitzmöglichkeiten regt zum Verweilen an, zugleich dient der Platz als neuer sozialer Treffpunkt. Die Möblierung soll auf das Ortsbild abgestimmt werden. Zu moderne Möbel wie beispielsweise Enzis³ passen nicht in das Ortsbild von Windigsteig.

³ Die modernen und ausgefallenen Möbel „Enzis“ befinden sich im Innenhof des Wiener Museumsquartiers.

DORFPLATZ WINDIGSTEIG AKTUELL



Abbildung 65: Dorfplatz Windigsteig (Quelle: Cornelia Kaufmann)

MÖGLICHE DORFPLATZGESTALTUNG FÜR WINDIGSTEIG



Abbildung 66: Vorschlag zur Dorfplatzneugestaltung (eigene Darstellung)

8.3.4.3 Straßenbelebung

In Windigsteig ist der Straßenraum oft geprägt von einem „Haus-Gehsteig-Straßenübergang“, welcher leblos wirkt. (siehe Kapitel 5.3.5) Die Steigerung der Attraktivität durch Aufstellen von Blumenkästen entlang des rechten oder linken Gehsteigs sowie eine Pflasterung auf beiden Seiten des Gehsteigs wären Lösungen dafür, dem trotz der bunten Fassaden grauen Raum entgegenzuwirken. Die Straßenräume in den Beispielen aus England und Holland (Abbildung 67 und 68) wirken angesichts der vielen Blumen und Pflanzen und aufgrund der Pflastersteine lebendig, bunt und sehr attraktiv, die wiederum Menschen anziehen und zum Spazieren einladen. Die Hauptstraße in der Katastralgemeinde ist nicht stark befahren, daher bietet sich an, den rechten, schmälere Gehsteig für Gestaltungsaktionen mit Blumen und Pflanzen zu nutzen. Auch entlang der Straße sollten mehrere Straßenlaternen aufgestellt werden, welche zum einen den BewohnerInnen ein sicheres Gefühl liefern und andererseits ebenso zu einer attraktiven Straßenraumgestaltung beitragen. Der Straßenraum in Windigsteig wirkt derzeit trist. Es mangelt an gestalterischen Elementen. Eine gestalterische Aufwertung durch Pflanzen und Blumen sowie durch Bepflasterung reicht, damit der Raum wieder an Qualität gewinnt.



*Abbildung 67: Railway Street in Shropshire, England
(Quelle: Beenthere Donethat UK, online)*

Die vielen Blumen und Pflanzen lockern den schmalen Straßenraum in Shropshire auf und sorgen für Lebendigkeit und für einen qualitätsvollen, attraktiven Raum.



Abbildung 68: Straße in den Niederlanden (Quelle: Roti n Rice, online)

Abbildung 68 zeigt ein Beispiel zur Straßenraumgestaltung aus den Niederlanden. Die Straße ist sehr schmal, dennoch gestalten die einzelnen Blumenkästen und Pflanzen am Gehsteig den Straßenraum lebendig.

8.4 REALISIERUNGSCHANCEN DER LÖSUNGSANSÄTZE

GemeinderätInnen der Untersuchungsgemeinden wurden abschließend die Lösungsvorschläge telefonisch beziehungsweise per Mail vorgestellt. In Krumnussbaum könnte der Vorschlag zur Umnutzung der alten Tankstelle in Zukunft ein Thema werden. Die Errichtung eines Ideenmobils an zentralen Standorten in Yspertal wird als gute partizipative Alternative betrachtet, um BürgerInnen in den Prozess miteinzubeziehen. Neue Nutzungsformen wie Pop-Up Stores oder Co-Working Spaces sind den GemeinderätInnen weniger vertraut, diese werden jedoch als Vorschlag nicht ausgeschlossen. Die Errichtung eines regionalen Ladens in Ysper wird von den BewohnerInnen sehr gewünscht, dies ist jedoch mit einem Risiko verbunden. Würden tatsächlich so viele Menschen Bioprodukte kaufen, wie sie sagen?

Die Einführung einer Leerstandsabgabe einer Gemeinde zur Reduzierung privater Leerstände wird als riskante Maßnahme angesehen, sofern diese Abgabe nicht im RO-Gesetz verankert ist. Sehr wahrscheinlich würden mit Einhebung dieser Abgabe zwischen EigentümerInnen und der Gemeinde heikle Konflikte entstehen. An der Wirtekooperation besteht großes Interesse, derzeit ist bereits eine Kooperation in ähnlicher Form Thema in der Gemeinde, indem versucht wird, BesucherInnen der Ysperklamm (außerhalb des Ortszentrums) mit unterschiedlichen Aktionen in den Ortskern zu bringen, damit die Einrichtungen im Zentrum ebenso einen höheren Profit erzielen können. Es besteht Interesse am Vorschlag zur Errichtung eines Freiluftkinos an einigen Wochenenden im Sommer, der geeignete Standort dafür wäre jedoch am Campus vorgesehen, da dort in nächster Zeit eine kleine Tribüne errichtet wird. (Gespräch Schroll, 2016)

In der Gemeinde Windigsteig besteht ebenfalls die Möglichkeit, die vorgeschlagenen Lösungsansätze zu realisieren. Das Kernproblem der Gemeinde besteht jedoch in der mangelnden ehrenamtlichen Beteiligung der BürgerInnen. Die Nachfrage nach einer Aktivierung des Nahversorgers und des Gasthauses ist sehr groß, es findet sich allerdings nur eine geringe Anzahl an Leuten, die sich dafür bereit erklären. Auch bei Veranstaltungen, die von Vereinen organisiert werden, ist die Anzahl der Helfenden sehr gering. (Gespräch Stögerer, 2016) Die Gemeinde steht nun vor der großen Herausforderung, die BürgerInnen zum Handeln zu motivieren.

9 PERSÖNLICHE SCHLUSSFOLGERUNG

Um eine erfolgreiche Ortskernbelebung zu erzielen, spielt die Kommunikation zwischen den beteiligten AkteurInnen (Gemeinde, Mitarbeiter von Regional- und Planungsbüros mit BewohnerInnen und GrundstücksbesitzerInnen von leerstehenden Objekten) eine entscheidende Rolle. Eine verstärkte Vernetzung aller AkteurInnen soll daher ein signifikanter Bestandteil zukünftiger Ortskernbelebungsprozesse bleiben und werden, zudem ist eine verstärkte Kooperation mit Nachbargemeinden notwendig. Eine vermehrte Einbindung jugendlicher BürgerInnen ist zudem besonders wichtig, um alle Generationen zu berücksichtigen und keine BewohnerInnen zu benachteiligen. Bietet ein Ort Jugendlichen ein unzulängliches Angebot, so ist dies neben Schule und Studium einer der ausschlaggebenden Gründe für eine spätere Abwanderung.

BürgerInnen und ebenso die BürgermeisterInnen ländlicher Gemeinden sollten Mut zu Neuem entwickeln, und bei bestimmten künftigen Planungen innerhalb der Gemeinde öfters über den Tellerrand blicken. Viele ÖsterreicherInnen blocken erstmal alles ab, was außerhalb des Erprobten liegt. Das ist einer der Gründe, weshalb Initiativen zur Ortskernbelebung in Österreich manchmal scheitern oder erst gar nicht zustande kommen. Andere Länder im Vergleich sind in vielen Fällen offener und schneller bereit, Neues auszuprobieren und zu akzeptieren. Das Best-Practice Beispiel Haag zeigt, dass auch wenn zu Beginn die BürgerInnen einem Projekt skeptisch gegenüberstehen, es langfristige Erfolge erzielen kann. Der Theatersommer Haag war trotz seiner Ausgefallenheit von Beginn an ein Imagegewinn für die Gemeinde. *„If noone hates it, noone loves it“*. (KESSELS, 2016) Oft ist etwas „Neues“ ein Anfang zur Verbesserung. In vielen Fällen funktioniert etwas „Neues“ besser, als die Aktivierung alter Funktionen. Planungen innerhalb des Ortszentrums müssen nicht immer so vollzogen werden, wie es alle Gemeinden machen. Ein Ort muss manchmal seine Funktion finden, die ihn ausmacht und die identitätsprägend ist.

Die Einbeziehung der BürgerInnen in Ortskernbelebungsprozesse ist deshalb so notwendig, da sie ihren Ort am besten kennen und wissen, was im Ort funktionieren kann und was nicht. Daher kann es gelingen, durch Zusammenarbeit motivierter BürgerInnen, langfristig erfolgreiche Projekte zu realisieren. *„Es geht wahrscheinlich nicht so sehr darum, was man tut, sondern vielmehr darum, wer etwas in welchem Geist auf den Weg bringt.“* (BAUER 2015:10)

Kann ein Ort bestimmte Grundfunktionen (besonders Einrichtungen wie Nahversorger und Gasthaus) nicht mehr erfüllen, so ist primär die Aktivierung der nicht mehr vorhandenen

Funktionen essentiell. Gaststätten leisten zum einen einen wesentlichen Beitrag zur sozialen und kulturellen Funktion eines Ortes, zum anderen dienen diese Versorgungseinrichtungen zur Belebung des Ortskerns, da diese BewohnerInnen und BesucherInnen ins Zentrum ziehen. Der Erhalt dieser Funktionen ist daher besonders wichtig, bevor gestalterische Tätigkeiten, wie Dorfplatzumgestaltungen oder bauliche Sanierungen, geplant und umgesetzt werden, da diese eine unterrangige Rolle einnehmen.

Grundsätzlich ist wichtig, bei Planungen zur Ortskernbelebung nicht nur den eigenen Ort zu berücksichtigen, sondern auch die umliegenden Gemeinden. Es muss sich die Frage gestellt werden: „Was kann mein Ort bieten, was in den Nachbargemeinden nicht vorzufinden ist?“. Intensive und ausführliche Gemeindeanalysen sowie Diskussionsrunden und Gespräche mit BürgerInnen dienen dazu, gemeinsam herauszufinden, was und wohin die Gemeinde in Zukunft möchte. Innen- vor Außenentwicklung als nachhaltige, kompakte und leistbare Strategie zur Siedlungsentwicklung, leistet ebenso einen signifikanten Beitrag zur Belebung der Ortskerne. Neue Bauvorhaben sollen in Zukunft in erster Linie nur noch im aufgeschlossenen Siedlungsinnenbereich fortgesetzt werden. Innenentwicklung ist deshalb so essentiell, damit der Ortskern nicht weiter ausdünnert und der Trend zu locker bebauten Gebieten in Randbereichen nicht weitergeführt wird.

Es wird angenommen, dass in Zukunft die Anzahl der privaten Leerstände in Ortskernen wahrscheinlich noch weiter zunimmt. Eine Leerstandsquote von 3-4% gilt als gewöhnlich, da diese als Fluktuationsreserve für einen intakten Wohnungsmarkt notwendig ist. Handelt es sich um kooperationswillige GrundeigentümerInnen, besteht keine Gefahr zur Ortskernverödung. In vielen Gemeinden Österreichs sind jedoch viele GrundstückseigentümerInnen nicht bereit, zu verkaufen, verpachten oder vermieten. Bei wertvollen Liegenschaften mitten im Ortszentrum ist dies ein großes Problem, da diese Leerstände dem Ortsbild schaden und zu einem Imageverlust des Ortes beitragen. Den EigentümerInnen von leerstehenden Objekten muss bewusst gemacht werden, dass die Leerstände das Ortsbild negativ beeinflussen und im weitesten Sinne auch dem Gemeinwohl schaden. Daher sollte es in Zukunft strengere Maßnahmen geben, wenn das Grundstück im Ortskern ungenutzt bleibt und seitens des Eigentümers keine Verbesserungen angestrebt werden. Kostbare Liegenschaften dürfen nicht verfallen, sondern deren Potenziale genutzt werden. Die Stadt Waidhofen an der Ybbs und Krummnussbaum, mit dem Projekt „Innen- vor Außenentwicklung“, haben es geschafft, die einst hohe Anzahl an Leerständen stark zu reduzieren. Anhand intensiver Bemühungen seitens MitarbeiterInnen der Dorf- und

Stadterneuerung oder des Vereins für Stadtmarketing, Vertrauen zu den EigentümerInnen der leerstehenden Objekte aufzubauen, kann dies gelingen. Es handelt sich dabei um einen langjährigen Prozess. Besonders in kleinen Gemeinden, deren BürgerInnen lediglich von einem einzigen Gasthaus und einem einzigen Nahversorger versorgt werden, sollen schleichende Leerstände frühzeitig erkannt werden, damit es im Falle einer Geschäftsschließung aufgrund Pensionierung oder aus finanziellen Gründen, nicht zu einem Stillstand der Einrichtungen kommen kann. Die frühzeitige Erkennung schleichender Leerstände dient dazu, neue Betreiber zeitgerecht zu finden. Es ist anzumerken, dass nicht jeder Leerstand schlecht ist, sofern nicht zu viele innerhalb einer Gemeinde auftreten.

Neue Landesaktionen, wie die „Flächenmanagement Datenbank“ und „Zentrumsentwicklung“ sollen als Tools dienen, den zunehmenden Leerständen entgegenzuwirken und Ortskernbelebung zu fördern. Die Aktion „Zentrumsentwicklung“ wird von der Autorin der vorliegenden Diplomarbeit als das am besten geeignete Instrument betrachtet, um Leerstände zu reduzieren und Ortskerne in sogenannten „Problemgemeinden“ wiederzubeleben, da im Entwicklungsprozess beispielsweise ein Leerstands-Check, Hausentwicklungs-Check, Konzeptideen für einzelne Häuser und HausbesitzerInnenstammtische durchgeführt werden. Auch mit der Aktion „Flächenmanagement-Datenbank“ wird versucht, einen Einblick in künftige Hausentwicklungen zu gewinnen. Der Einsatz der beiden Instrumente ist nur dann sinnvoll, wenn sich nicht nur ein Leerstand, sondern mehrere Leerstände im Ortsinnenbereich befinden.

Je bunter das Angebot und je mehr Kultur- und Versorgungseinrichtungen im Zentrum vorhanden sind, desto mehr Menschen finden wieder ihren Weg in das Ortszentrum. In Zukunft sollten auch städtische Elemente in ländlichen Gemeinden Platz finden, wie beispielsweise kleine Kaffeehäuser mit Schanigärten, Regionale Läden, die auch im Nebenerwerb geführt werden können, Pop-Up Stores oder Co-Working Spaces. Wenn, wie im Yspertal aufgrund der vielen SchülerInnen, eine hohe Besucherfrequenz am Dorfplatz zu erwarten ist, sind dies die besten Voraussetzungen für einen langfristigen Erfolg.

Weiterhin ist eine Kooperation zwischen Gastronomiebetrieben, wie etwa die Wirtekooperation in Waidhofen an der Ybbs, ein guter Lösungsansatz, um neue KundInnen anhand von Zusatzangeboten wie beispielsweise den „Schmankerltour - Genusspass“ zu gewinnen oder bestehende KundInnen zu erhalten. Generell ist in vielen Dörfern eine Erweiterung und Verbesserung von bestehenden Angeboten notwendig, damit die

Einrichtungen lange bestehen bleiben und die BewohnerInnen wieder häufiger ihren Weg in das Zentrum finden.

Als Fazit dieser Arbeit konnte gezeigt werden, dass die BürgerInnen selbst für die Belebung der Ortskerne verantwortlich sind. Die Initiativen zur Belebung des Ortszentrums der ausgewählten Best-Practice Beispiele sind nur deshalb gelungen, da sich die BewohnerInnen gemeinsam stark machten und aktiv wurden. Wie schon Dr. Peter Görgl im Expertengespräch angesprochen hat: *„Theoretische Konzepte funktionieren nur dann, wenn man Leute vor Ort hat, die das in die Hand nehmen“*. (Görgl 2016) Nicht erprobte Vorhaben in einer Gemeinde, sei es die Errichtung eines Freiluftkinos für die Sommermonate, Co-Working Spaces oder eine Geschäftsübernahme über einen Verein, sind mit einem gewissen Risiko verbunden. Daher ist es besonders wichtig, den notwendigen Mut zu finden, um öfters über den Tellerrand zu blicken und diese Risiken einzugehen.

Ein Dorf sollte nie seine soziale und kulturelle Funktion verlieren, da dies wesentliche Faktoren für Lebensqualität und gesellschaftliches Zusammenleben sind.

10 VERZEICHNISSE

10.1 QUELLENVERZEICHNIS

AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG (ARL) (2005): Handwörterbuch der Raumordnung. Revitalisierung.

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (2000): LIS in NÖ – Das Leerflächeninformationssystem zur Ortskernbelebung. Magazin Raum&Ordnung. 4/2000.

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (2004): Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich. Prinzipien, Grundsätze und Ziele einer integrierten Raumentwicklung. St.Pölten.

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (2005): NAFES aktuell. Ausgabe 01/04. St. Pölten. <http://www.nafes.at/files/nafesaktuell0305.pdf>

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (2000): Raum und Ordnung, Fachzeitschrift zu Raumplanung, Raumordnung und Regionalpolitik URL: http://www.raumordnungnoe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/periodika/magazin_raum_und_ordnung/2000/4/400_Kra.pdf, Zugriff am 13.02.2016

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (2015): Leben in Stadt und Land, Das Magazin für Dorf- und Stadterneuerung. Ausgabe Winter 2015.

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR (2015): Masterplan Ortskernbelebung. Keutschach am See. Dokumentation des Partizipationsprozesses. Erstellung eines sozialen Leitbildes und die Übersetzung in einen Masterplan mit Maßnahmenkatalog. Keutschach und Graz.

BAUER, K., (2015): Zurück zur Mitte. Strategien zur Belebung burgenländischer Ortskerne. Eisenstadt.

DACHS, H., (1992): Das gefährdete Dorf. Grundsätzliches zur Dorferneuerung. Erfahrungen am Beispiel Salzburg. Residenz Verlag Salzburg und Wien.

DALLHAMMER, E., (2014): Warum es ums Ganze geht. Baukultur an den Siedlungsrändern. Graz.

- EUROKOMMUNAL (2016): Nahversorgung im ländlichen Raum. Europäisches Fachmagazin für österreichische Städte und Gemeinden. Ausgabe 5/2016.
- EMRICH CONSULTING (2011): Broschüre zum Projekt „Neue Mitte“. Wien.
- FRIEDMANN, A., (1991): Alte Orte – Neue Siedlungen. Die niederösterreichischen Planungsinstrumente und ihre Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Diplomarbeit Örtliche Raumplanung, TU Wien.
- GÖRGL, P. (2015):
- GRUBER, R. 2016: Nonconform Ideenwerkstatt, Vortrag vom 13. Jänner 2016 zu Ortskernstärkung, Architekturhaus Kärnten.
- HASELBERGER, E. (2014): Krummnußbaum. Eine Heimatgeschichte. Krummnussbaum.
- HENSOLD, C., (2010): Gewinn für die Kommune. Die neue Flächenmanagement Datenbank. http://www.regierung.niederbayern.bayern.de/media/aufgabenbereiche/3/staedtebau_bauordnung/hensold.pdf, Zugriff am 04.06.2016
- KESSELS, E., (2016): Forward Festival. Festival für Kreativität, Design und Kommunikation, April 2016, Wien.
- KLIMITSCH, S., ALFONS, W., (2016): Herausforderungen der Zentrumsentwicklung http://www.noeregional.at/dokumente/PDF_g21_ZE_1_Herausforderungen_der_Zentrumsentwicklung_W.Alfons_S.Klimitsch.pdf
- LINTNER, B., (2000): Ortskernbelebung Maria Enzersdorf. Eine städtebauliche Rahmenplanung. Diplomarbeit Fakultät für Raumplanung Architektur, TU Wien.
- MAYER, S. (2004): Kulturelle Zwischennutzung im Leerstand und ihre Imagewirkung auf den Stadtteil: „Event vs. Institution“ – eine Gegenüberstellung von zwei Berliner Beispielen. Diplomarbeit, Technische Universität Wien.
- MOSER, F., FREI, W., VOIGT, A. (1988): Wohnbau im Ortsbild. Regionsspezifische Verdichtungsformen zwischen Tradition und Transformation. Wien.
- REICHHALTER, G., KÜHTREIBER K. und T. (2000): Burgen Waldviertel und Wachau, St.Pölten.
- SCHMIED, D., HENKEL, G. (2007): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Cuvillier Verlag Göttingen.

SCHUBIGER, W., (2006): Projektmanagement in der Stadtkernbelebung. Leitfaden für praxisorientiertes Arbeiten. Land NÖ.

STADT WIEN (2012): Perspektive Erdgeschoss. Werkstattberichte. Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung- und Stadtplanung. Wien.

STRUBELT, W., ZIMMERMANN, H., (2004): Demographischer Wandel im Raum: Was tun wir? Gemeinsamer Kongress 2004 von ARL und BBR. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Hannover.

VEREINIGUNG FÜR STADT-, REGIONAL- UND LANDESPLANUNG (SRL) e.V. Hrsg. (2000): Neue Charta von Athen 1998, Richtlinien des Europäischen Rates der Stadtplaner zur Planung von Städten, Berlin.

WALTER, W., (2005): Einführung: Fertilität – Kinderwunsch und Realität. In: Zeitschrift für Familienforschung, I/2005

WEBER G., EDER E. (2013): Kleinstädte – neue Wege in der Stadt- und Ortskernbelebung.

YSPERTALER NACHRICHTEN (2014): Amtliche Mitteilung 1/2014. Yspertal.

WOHNEN IM WALDVIERTEL (2010): Heft zur Initiative „Wohnen im Waldviertel“. 10/2015. Horn.

10.2 WEBSITES

ABIR (2016): Enteignung: wenn der Staat auf das Grundstück zurückgreift. Immobilienrecht. URL: <https://www.abir.eu/immobilienrecht/enteignung.html>, Zugriff am 13.08.2016)

AEIOU (o.J.): Niederösterreich. Österreich Lexikon URL: <http://www.aeiou.at/aeiou.encyclp.n/n670068.htm>, Zugriff am 16.02.2016

Der Standard (2012): URL: Initiative rückt dem Wiener Leerstand zu Leibe. URL: http://derstandard.at/1350261225575/Initiative-rueckt-dem-Wiener-Leerstand-zu-Leibe_, Zugriff am 20.05.2016

Dorf- und Stadterneuerung (2016): Niederösterreich setzt auf Zentrumsentwicklung. URL: http://www.dorf-stadterneuerung.at/content.php?pageId=2976&news_gruppe=1&smarty=detail&news_id=7360; URL: <http://www.dorf-stadterneuerung.at/content.php?pageId=1683>; URL:

<http://www.dorf-stadterneuerung.at/content.php?pageId=855>, Zugriff am 04.01.2016; URL:
[http://www.dorf-stadt-](http://www.dorf-stadt-erneuerung.at/content.php?pageId=2976&news_gruppe=1&smarty=detail&news_id=5542)

[erneuerung.at/content.php?pageId=2976&news_gruppe=1&smarty=detail&news_id=5542](http://www.dorf-stadt-erneuerung.at/content.php?pageId=2976&news_gruppe=1&smarty=detail&news_id=5542),
Zugriff am 24.06.2016; URL: <http://www.dorf-stadterneuerung.at/content.php?pageId=895>,
Zugriff am 13.02.2016

Eco Plus <http://www.ecoplus.at/de/ecoplus/ueber-uns>, Zugriff am 12.02.2016

Fassadentechnik (o.J.): URL: <http://www.mf-fassadentechnik.de/>, Zugriff am 24.05.2016

Go Pop Up (2016): <http://www.gopopup.at/de/space/wien/im-raum>, Zugriff am 25.05.2016

Genussregion Österreich (2016): Waldviertler Kriecherl-Region. URL: <https://www.genussregion.at/genussregionen/niederoesterreich/waldviertler-kriecherl/region.html>, Zugriff am 23.05.2016

Gemeinde Krummnussbaum (2016): Vereine. URL:

<http://www.krummnussbaum.at/system/web/gelbeseite.aspx?typ=8&cmd=az&menuonr=219458549>, Zugriff am 15.03.2016; URL: http://www.krummnussbaum.at/Her_mit_der_Idee_,
Zugriff am 23.04.2016; URL:

http://www.krummnussbaum.at/Krummnussbaum_wieder_auf_Schiene_1, Zugriff am 26.04.2016; URL:

http://www.krummnussbaum.at/Bildungsregion_VHS_Poechlarn_Nibelungengau_22),
Zugriff am 03.05.2016

Gemeinde Saulgrub (2016): URL: [http://www.gemeinde-saulgrub.de/page/altenauer-dorfwirt/ueber_uns/ein_dorf_wird_wirt#prettyPhoto\[1\]/0/](http://www.gemeinde-saulgrub.de/page/altenauer-dorfwirt/ueber_uns/ein_dorf_wird_wirt#prettyPhoto[1]/0/), Zugriff am 08.07.2016)

Gemeinde Yspertal (2016): Yspertal – das Wanderparadies. URL:

http://www.yspताल.info/Yspताल_-_Das_Wanderparadies_, Zugriff am 15.03.2016

Kleinregion Pöchlarn-Nibelungengau (2016). URL:

<http://www.nibelungengau.mostviertel.at/Projekte>, Zugriff am 23.04.2016

Kommunalnet (2012): Kommunale Sommergespräche:

<https://www.kommunalnet.at/news/einzelansicht/raumordnung-zeit-zum-handeln/news/detail.html>, Zugriff am 26.07.2016

K Zwei – Kultur auf Österreichisch (2015): URL: <http://www.kzwei.at/brauchtum/>, Zugriff am 18.12.2015

LEADER (2016). URL: <http://www.leader.at/519.htm>, Zugriff am 25.02.2016; URL: <http://www.leader.co.at/nc/single/article/ihre-meinung-ist-gefragt-gestalten-sie-unsere-region-mit/>, Zugriff am 26.02.2016

NAFES (2015). URL: http://www.nafes.at/was_ist_nafes, Zugriff am 14.12. 2015; URL: http://www.nafes.at/aktuell/veranstaltungen/galerie_1, Zugriff am 12.02.2016

Newco (2016): URL: <http://www.newco.at/Pages/default.aspx>, Zugriff am 26.04.2016

NÖ Gestalten (2016): URL: <http://www.noegestalten.at/ueber-uns/>, Zugriff am 18.02.2016

NÖ Initiative „Tut-Gut“ (2016): URL: <https://www.noetutgut.at/content/ueberuns/index.php>, Zugriff am 23.05.2016

NÖ Landjugend (2015): Brauchtumspflege in Niederösterreich. URL: <http://noelandjugend.at/programm/kultur-brauchtum/brauchtumspflege>, Zugriff am 15.12.2015

NÖ Regional (2016): URL: <http://www.noeregional.at/?kat=21&op=3&Angebot%20&%20Schwerpunkte.&Dorferneuerung>, Zugriff am 18.02.2016; URL:

<http://www.noeregional.at/?kat=22&op=3&Angebot%20&%20Schwerpunkte.&Service%20Freiwillige>, Zugriff am 17.02.2016; URL:

<http://www.noeregional.at/?kat=30&op=3&Angebot%20&%20Schwerpunkte.&Methoden%200&%20Prozessbegleitung>, Zugriff am 18.02.2016

NÖ Wohnservice (2016): Die NÖ Wohnbauförderung. Zuhause in Niederösterreich. URL: <http://www.noewohnservice.at/aid>, Zugriff am 08.02.2016

ORF Report (2011): ORF Report - Bericht über die Übernahme der Regionalbahnen in NÖ vom 1.3.2011 zur Thayatabahn und Ybbstalbahn. URL: <https://vimeo.com/20566850>, Zugriff am 03.05.2016

RATH AG (o.J.): Unternehmensleitbild. URL: <http://www.rath.at/unternehmen/ueber-uns/>, Zugriff am 09.04.2016

Raumordnung (2016): URL: [http://www.raumplanung.at/aktuelles/details/?tx_news_pi1\[news\]=31&tx_news_pi1\[controller\]=News&tx_news_pi1\[action\]=detail&cHash=bb699993d7eac36edb0121f45c769eda](http://www.raumplanung.at/aktuelles/details/?tx_news_pi1[news]=31&tx_news_pi1[controller]=News&tx_news_pi1[action]=detail&cHash=bb699993d7eac36edb0121f45c769eda), Zugriff am 26.03.2016

Regierung Niederbayern (2016): Informationsveranstaltung „Flächenmanagement Datenbank“.

URL:http://www.regierung.niederbayern.bayern.de/aufgabenbereiche/3/staedtebau_bauordnung/bauplanung_bauordnung/veranstaltung230310.php, Zugriff am 25.06.2016

Regionalberatung (2016): KOMSIS – Kommunales Standort Informationssystem. URL: <http://web.regionalberatung.at/werkzeuge/komsis.html>, Zugriff am 07.04.2016

Schallar2 (2013): Co-Working Moosburg. Kreative schaffen gemeinsam. URL: <http://www.schallar2.at/>, Zugriff am 14.06.2016

Stadt Waidhofen/Ybbs (2009): Waidhofner Schmankerltour. URL: <http://www.waidhofen.at/index.php?a=175&b=176&c=237&lang=de&nny=2009&news=73>, Zugriff am 20.05.2016

Städtebund (o.J.): Von der Durchfahrtsstraße zum gestalteten Straßenraum. URL: <http://www.staedtebund.gv.at/gemeindezeitung/oegz-beitraege/oegz-beitraege-details/artikel/von-der-durchfahrtsstrasse-zum-gestalteten-strassenraum.html>, Zugriff am 18.05.2016

Wohnen im Waldviertel (2016): Eine der größten freiwilligen Gemeindekooperationen. URL: <http://www.wohnen-im-waldviertel.at/ueber-uns/die-initiative.html#offset=10>, Zugriff am 06.02.2016

Waldviertler Grenzland (2016): Die LEADER-Region Waldviertler Grenzland. URL: <http://www.waldviertlergrenzland.at/page.asp/-/Region>, Zugriff am 04.05.2016

10.3 STATISTIKEN

Statistik Austria: Bevölkerungsentwicklung 1869-2015

Statistik Austria: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013 - Erwerbsspendler nach Pendelziel

Statistik Austria: Bevölkerungsstand und -struktur 2015

Statistik Austria: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Abschnitten der ÖNACE 2008 und groben Beschäftigungsgrößengruppen, Registerzählung vom 21.10.2011

10.4 GESPRÄCHE

- GÖRGL, P. (2016): Expertengespräch, am 12.05.2016, Neues Institutsgebäude Wien
- HERYNEK, M. (2016): Informelles Gespräch mit Herrn Ing. Manfred Herynek, am 1.03.2016, Gemeindeamt Windigsteig
- KANONIER, A. (2016): Expertengespräch, am 18.05.2016, Fachbereich Rechtswissenschaften der TU Wien
- KERNDLER, B. (2016): Informelles Gespräch mit Herrn Mag. Bernhard Kerndler, am 14. 03.2016, Gemeindeamt Krummnussbaum
- KLIMITSCH, S. (2016): Informelles Gespräch mit Frau DI Sabine Klimitsch, NÖ Regional GmbH, am 25.05.2016, telefonisch
- MOSER, K. (2016): Informelles Gespräch mit Herrn LAbg. Karl Moser, am 08.04.2016, Gemeindeamt Yspertal
- SCHROLL, V. (2016): Informelles Gespräch mit Frau Veronika Schroll, am 11.08.2016, telefonisch
- STÖGERER, A. (2016): Informelles Gespräch mit Herrn Alois Stögerer, am 12.08.2016, telefonisch

10.5 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: "A guate Jausn" auf dem Feld schmeckt nach harter Arbeit. (FRIEDL 2010:15)	14
Abbildung 2: Negative Entwicklungsspirale der Dörfer (Weber, Höferl 2006:1)	24
Abbildung 3: Kriterien für einen funktionierenden Ortskern (in Anlehnung an SCHUBIGER 2006:19)	28
Abbildung 4: Schwerpunkte des LEK (Quelle: Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2004:11)	33
Abbildung 5: Prinzipien der Dorferneuerung (Quelle: Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)	37
Abbildung 6: Gemeinde 21 (Quelle: Partizipation, online)	38
Abbildung 7: Förderwerber LEADER (vgl. Leader 2016, online)	43
Abbildung 8: Lage der Untersuchungsgemeinden (eigene Darstellung)	46
Abbildung 9: Überörtliche Verkehrsverbindung Yspertal (eigene Darstellung)	48
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung Yspertal (Daten: Statistik Austria 2016)	49
Abbildung 11: Altersstruktur Yspertal (Daten: Statistik Austria 2015)	50
Abbildung 12: Übersicht Erwerbstätige nach Pendelziel in Prozent (Daten: Statistik Austria, 2013)	50
Abbildung 13: Übersicht über die Nutzungen in den Ortskernen Ysper und Altenmarkt (eigene Darstellung)	52
Abbildung 14: Bildungscampus Yspertal (Quelle: Cornelia Kaufmann)	53

Abbildung 15: links: Puschacherteich, rechts: Waldteich (Quelle: Cornelia Kaufmann).....	54
Abbildung 16: Marktplatz Altenmarkt (Quelle: Cornelia Kaufmann).....	55
Abbildung 17: Marktplatz Ysper (Quelle: Cornelia Kaufmann)	56
Abbildung 18: Marktplatz Ysper (Quelle: Cornelia Kaufmann)	56
Abbildung 19: Überörtliche Verkehrsverbindung Krummnussbaum (eigene Darstellung)	59
Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung in Krummnussbaum (Daten: Statistik Austria 2015)	60
Abbildung 21: Altersstruktur Krummnussbaum (Daten: Statistik Austria 2015).....	60
Abbildung 22: Erwerbstätige nach Pendelziel (Daten: Statistik Austria 2013).....	61
Abbildung 23: Übersicht über die Nutzungen in Krummnussbaum (eigene Darstellung)	62
Abbildung 24: Nahversorger Gruber (Quelle: Cornelia Kaufmann)	63
Abbildung 25: Kirche in Krummnussbaum (Quelle: Cornelia Kaufmann)	64
Abbildung 26: Ehemalige Tankstelle Krummnussbaum (Quelle: Cornelia Kaufmann)	64
Abbildung 27: Übersicht zur überörtlichen Verkehrsanbindung (eigene Darstellung)	68
Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung in Windigsteig (Daten: Statistik Austria 2015).....	69
Abbildung 29: Altersstruktur in Windigsteig (Daten: Statistik Austria 2013).....	69
Abbildung 30: Erwerbstätige nach Pendelziel (Daten: Statistik Austria 2013).....	70
Abbildung 31: Nutzungsübersicht Ortskern Windigsteig (eigene Darstellung)	71
Abbildung 32: Leerstände am Dorfplatz Windigsteig (Quelle: Cornelia Kaufmann)	72
Abbildung 33: Ortszentrum in Windigsteig (Quelle: Cornelia Kaufmann).....	73
Abbildung 34: Hauptstraße in Windigsteig (Quelle: Cornelia Kaufmann).....	73
Abbildung 35: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden und NÖ (Quelle: Statistik Austria 2015).....	75
Abbildung 36: Blick auf Waidhofen (Quelle: Schedlmayer Raumplanung, online)	79
Abbildung 37: Hauptplatz Haag (Quelle: Nonconform, online).....	81
Abbildung 38: Theatersommer (Quelle: Archipicture, online).....	81
Abbildung 39: Neues Ortszentrum in Fließ (Quelle: Bauforum, online).....	82
Abbildung 40: Allgemeine Handlungsempfehlungen zur Ortskernbelebung (eigene Darstellung).....	85
Abbildung 41: Handlungsfelder zur Ortskernbelebung (eigene Darstellung).....	86
Abbildung 42: Grundstruktur der Flächenmanagement-Datenbank (Quelle: HENSOLD 2010:8)	94
Abbildung 43: alter Dorfplatz in Gethles (D) (Quelle: Beton Marketing Deutschland GmbH 2011, online).....	99
Abbildung 44: Dorfplatzgestaltung neu (Quelle: Beton Marketing Deutschland GmbH 2011, online).....	99
Abbildung 45: Neue Platzgestaltung in Kronau (Quelle: bhm 2014, online)	100
Abbildung 46: Neugestaltung des Fiakerplatzes (Quelle: Seefeld Bewegen 2011, online)...	100
Abbildung 47: Straßenraumneugestaltung (Quelle: Schwahn Landschaftsplanung, online). 101	
Abbildung 48: Aufwertung durch Pflasterung und einzelnen Bäumen (Quelle: Team 4 Planung, online)	102
Abbildung 49: Straßenraum (Quelle: A 20 Bürgerinitiative, online).....	102
Abbildung 50: Beispiel Beleuchtung Kirche (Quelle: Fassadentechnik 2016, online).....	103
Abbildung 51: Neue Mitte Krummnussbaum (eigene Darstellung)	107
Abbildung 52: Durchfahrt durch Krummnussbaum (Quelle: Cornelia Kaufmann)	109

Abbildung 53: Gebäude in Sanierungsbedarf entlang der Hauptstraße (Quelle: Cornelia Kaufmann).....	109
Abbildung 54: Umnutzung der Tankstelle in einen Imbiss Drive-In.....	110
Abbildung 55: Die ehemalige Tankstelle wird heute als Wohnhaus genutzt (Quelle: Der Spiegel 2015, online).....	110
Abbildung 56: Bewertung des Angebots innerhalb der Gemeinde (eigene Darstellung)	111
Abbildung 57: Bewertung des Versorgungsangebots innerhalb der Gemeinde (eigene Darstellung).....	112
Abbildung 58: Veränderungswünsche für die Gemeinde (eigene Darstellung).....	113
Abbildung 59: Ortskern Ysper (Eigene Darstellung).....	114
Abbildung 60: Leerstand No.1 (Quelle: Cornelia Kaufmann).....	115
Abbildung 61: Leerstand No.2 (Quelle: Cornelia Kaufmann).....	115
Abbildung 62: Leerstand No. 3 (Quelle: Cornelia Kaufmann).....	115
Abbildung 63: Wünsche der BürgerInnen für ihre Gemeinde (eigene Darstellung)	122
Abbildung 64: Ortskern Windigsteig (eigene Darstellung)	124
Abbildung 65: Dorfplatz Windigsteig (Quelle: Cornelia Kaufmann).....	128
Abbildung 66: Vorschlag zur Dorfplatzneugestaltung (eigene Darstellung).....	128
Abbildung 67: Railway Street in Shropshire, England (Quelle: Beenthere Donethat UK, online).....	129
Abbildung 68: Straße in den Niederlanden (Quelle: Roti n Rice, online)	130

10.6 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Beteiligungsmethoden der Aktion Gemeinde 21 (Quelle: Dorf- und Stadterneuerung 2016, online)	41
Tabelle 2: Übersicht der Instrumente zur Ortskernbelebung (eigen Darstellung)	45
Tabelle 3: SWOT Tabelle (eigene Darstellung).....	57
Tabelle 4: SWOT Tabelle (eigene Darstellung).....	66
Tabelle 5: SWOT Tabelle Windigsteig (eigene Darstellung)	74
Tabelle 6: Übersicht über die Instrumente zur Ortskernbelebung und deren Unterstützungsbereiche (eigene Darstellung)	90

ANHANG

BürgerInnenbefragung im Rahmen der vorliegenden Arbeit. (2016)

ANHANG I - BÜRGERINNENFRAGEBOGEN GEMEINDE YSPERTAL

1. Leben Sie schon immer hier?

Ja

Ich war kurzzeitig woanders wohnhaft

Nein

2. Wie zufrieden sind Sie mit den Angeboten innerhalb der Gemeinde? (Kreuzen Sie bitte an!)

	Sehr zufrieden	Zufrieden	Weniger zufrieden	Nicht zufrieden
Gastronomieangebot				
Nahversorgung				
Wohnangebot (Wohnanlagen, Reihenhäuser)				
Landschaft				
Naturbadeteiche				
Kulturangebot				
Sport- und Freizeitangebot				
Gemeinschaftsgefühl				
Vielfalt an Vereinen				
Verkehrsverbindung				
Soziale Infrastruktur (Bildungsangebot, Arzt, Feuerwehr, etc.)				

3. Bietet Ihnen die Gemeinde ein ausreichendes Nahversorgungsangebot (Lebensmittelgeschäft, Gastronomiebetriebe, etc.) oder sind Erweiterungen wünschenswert?

	Ausreichend	Erweiterungen notwendig	Nicht notwendig
Einkaufsmöglichkeiten			
Lebensmittel			
Wochen- und Bauernmärkte			
Regionale Läden (Verkauf heimischer Produkte, Bio-Läden)			
Gastronomiebetriebe			
Gasthaus			
Kaffeehaus			
Pub/Tanzlokal			
Heuriger			
Generationenübergreifende Lokalitäten (Zusammentreffen von Jung und Alt)			

-
4. Wo findet Ihr wöchentlicher Einkauf statt?
- innerhalb der Gemeinde
 - am Arbeitsort in einer anderen Gemeinde
 - in umliegenden Gemeinden unabhängig vom Arbeitsort
5. Vermissen Sie heute etwas im Ort, das früher vorhanden war?
- Freibad
 - Tennishalle
 - bestimmte Gasthäuser
 - Gemeinschaftsgefühl
 - Dorfplatz wurde als sozialer Treffpunkt wahrgenommen
 - Nichts
 - Sonstiges: _____
6. Wenn Sie die Möglichkeit hätten, im Yspertal etwas zu verändern – welche wären das? (*Zutreffendes bitte ankreuzen!*)
- mehr Lokale, um zusammenzutreffen
 - mehr Musikveranstaltungen
 - mehr Fahrrad-/Laufstrecken
 - Volleyballplatz direkt beim Puschacherteich
 - mehr Lebensmittelgeschäfte
 - bessere Busverbindung zu Bahnhof
 - bessere Busverbindung zu größeren Zentren (Ybbs, Amstetten, etc.)
 - CarSharing Plattform (via Internet oder App)
 - Einbindung regionaler Produkte in bestehende Versorgungseinrichtungen
 - die „alte“ Tennishalle wieder in Kraft setzen
 - das Sortiment der bestehenden Geschäfte erweitern
 - Sonstiges: _____
7. Sind Sie LandwirtIn?
- Ja
 - Nein → weiter zu Frage 9
8. Können Sie sich vorstellen, im Nebenerwerb und in Zusammenarbeit mit weiteren Landwirten aus der Gemeinde/Region einen Heurigenbetrieb oder einen regionalen Laden zu führen?
- Ja, ich hätte großes Interesse
 - es wäre optimal, wenn sich Leute dafür finden würden
 - nein, das wäre mir zu stressig
 - nein, das würde langfristig nicht funktionieren
 - kein Interesse
9. Glauben Sie, dass innerhalb der Gemeinde eine ausreichende Nachfrage zur Betriebsführung (LandwirtInnen, Direktvermarkter, sonst. BürgerInnen) eines Heurigen oder eines regionalen Ladens zustande kommen könnte?
- Ja
 - Vielleicht
 - Nein, weil: _____

NUN NOCH EINIGE ANGABEN ZU IHRER PERSON

Geschlecht: weiblich männlich

Alter: 15 - 19 20 - 29 30 - 39
 40 - 59 60+

Beschäftigung: Schüler/in, Lehrling Student/in Angestellte/r
 Arbeiter/in Selbstständig Pensionist/in
 Hausfrau/-mann Landwirt/in Sonstiges

VIELEN DANK FÜR'S AUSFÜLLEN!

ANHANG II - BÜRGERINNENFRAGEBOGEN GEMEINDE WINDIGSTEIG

1. Leben Sie schon immer hier?

Ja

Ich habe kurzzeitig woanders gelebt

Nein

2. Wie zufrieden sind Sie mit den Angeboten innerhalb der Gemeinde? (Kreuzen Sie bitte an!)

	Sehr zufrieden	Zufrieden	Weniger zufrieden	Nicht zufrieden
Gastronomieangebot				
Nahversorgung				
Wohnangebot (Wohnanlagen, Reihenhäuser)				
Landschaft				
Kulturangebot				
Sport- und Freizeitangebot				
Gemeinschaftsgefühl				
Vielfalt an Vereinen				
Verkehrsverbindung				
Soziale Infrastruktur (Bildungsangebot, Arzt, Feuerwehr, etc.)				

3. Wo fand vor Schließung des Nahversorgers Ihr wöchentlicher Einkauf statt?

Innerhalb der Gemeinde

Am Arbeitsort in einer anderen Gemeinde

In umliegenden Gemeinden unabhängig vom Arbeitsort

4. Vermissen Sie heute etwas im Ort, das früher vorhanden war?

Lebensmittelgeschäfte

Gasthaus

Dorfgemeinschaft

Dorfplatz wurde als sozialer Treffpunkt wahrgenommen

Nichts

Sonstiges: _____

5. In vielen ländlichen Gemeinden nehmen motivierte BürgerInnen die Wiederbetriebnahme von Lebensmittelgeschäften oder Gasthäusern in die Hand. Glauben Sie, dass dies innerhalb ihres Heimatortes möglich sein könnte?

Ja

Vielleicht

Nein, weil: _____

6. Was wünschen Sie sich künftig in der Gemeinde? (Bitte kreuzen Sie an!)

	Erwünscht	Eventuell notwendig	Nicht notwendig
Einkaufsmöglichkeiten			
Aktivierung des Lebensmittelgeschäfts			
Wochen- und Bauernmärkte			
Regionale Läden (Verkauf heimischer Produkte, Bio-Läden)			
Gastronomie			
Wiederinbetriebnahme des Gasthauses			
Kaffeehaus			
Pub/Tanzlokal			
Heuriger			
Generationenübergreifendes Lokal (Zusammentreffen von Jung und Alt)			
Gemeinschaftsraum, der für alle BürgerInnen zugänglich ist			
Ortsbild			
Neue Dorfplatzgestaltung			
Belebung des Dorfplatzes			
Verbesserung der Straßenraumqualität durch Bepflanzungen			
Mobilität			
bessere Busverbindungen in nächstgelegene Zentren (Waidhofen/Thaya, Krems, Zwettl)			
CarSharing Plattform (via Internet oder als App)			
Verbesserung bestehender Einrichtungen			
Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes			
Erweiterung des Bildungsangebotes			
BürgerInnenbeteiligung			
mehr Mitspracherecht für BürgerInnen bei künftigen Planungen im Ort			
Sonstiges:			

NUN NOCH EINIGE ANGABEN ZU IHRER PERSON

- Geschlecht: weiblich männlich
- Alter: 15 - 19 20 - 29 30 - 39
 40 - 59 60+
- Beschäftigung: SchülerIn, Lehrling StudentIn AngestellteR
 ArbeiterIn Selbstständig PensionistIn
 Hausfrau/-mann LandwirtIn Sonstiges

VIELEN DANK FÜR'S AUSFÜLLEN!

**ANHANG III - TRANSKRIPTION EXPERTENGESPRÄCH MIT DIPL.GEOGR. DR. PETER
GÖRGL**

Lehrender an der Universität Wien, Institut für Geographie und Regionalforschung
(Gespräch am 12.05.2016 im Neuen Institutsgebäude, Wien)

Welche Maßnahmen zur Reduzierung der privaten Leerstände gibt es, neben der Leerstandsabgabe, in ländlichen Gemeinden?

Die Leerstandsabgabe ist im Moment auch eine theoretische Geschichte. Es gibt derzeit keine Gemeinde in Niederösterreich, die eine Leerstandsabgabe erheben würde, die würden sofort vors Gericht gezerrt werden. An sich ist es eine gute Maßnahme, aber in Niederösterreich hat man Zucker, Brot und Peitsche und das ist dann doch eher die Peitsche. In Niederösterreich hat man das Projekt Zentrumsentwicklung ins Leben gerufen. Das Projekt hat gerade gestartet, wo man probiert, auf die gleiche Art und Weise den Leerstand in den zentralen Bereichen zu minimieren. Zuerst geht es um Geschäftsleerstände, lässt sich aber ausweisen auf Siedlungsbestand und Brachflächen. Das ist erst letztes Jahr vom Landesrat vorgestellt worden. Die NÖ Regional betreut das Projekt Zentrumsentwicklung. Heutzutage verkauft keiner mehr sein Hab und Gut, weil es keine Kohle bringt auf der Bank. Es geht eher darum, dass man die Dinge wieder aktiviert und nicht erwirbt, denn wer soll sie erwerben. Es ist nicht die Aufgabe einer Gemeinde, Immobilien im Ortskern zu besitzen, die sollten schon in privater Hand bleiben. Es geht aber schon darum, dass die Gemeinde aktiviert und den Leuten klarmacht, dass ein Leerstand dem Gemeinwohl schadet, im weitesten Sinne. Deshalb ist das Projekt Zentrumsentwicklung ein sehr vielversprechender Ansatz. Waidhofen an der Ybbs steht bezüglich Zentrumsbelebung relativ gut da, auf die Art wie Herr Stixenberger von der Dorferneuerung vorgegangen ist, wurde das Projekt Zentrumsentwicklung konzipiert. Man kann Waidhofen wie es war nicht vergleichen. Das Projekt Zentrumsentwicklung ist das Substrat von Waidhofen.

Wie läuft die Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Leerstände ab? Beispielsweise in Waidhofen. Wer macht das?

Im Prinzip hat das damals alles Herr Stixenberger gemacht. Grundsätzlich greift keine Maßnahme, wenn man nicht die Leute vor Ort hat, die wirklich dahinter sind, dass sie wieder was beleben wollen. Im Prinzip war das der Stadtmarketingverein und Herr Stixenberger, Beauftragter von der Stadterneuerung und noch einige andere, die das 10-12 Jahre

durchgezogen haben. Die theoretischen Konzepte funktionieren nur dann, wenn man vor Ort Leute hat, die das in die Hand nehmen. Das geht nicht von heute auf morgen. Das benötigt ungefähr 5 bis 7 Jahre, bis man Konzepte entwickelt und ein Vertrauen aufbaut. Manchmal stirbt jemand plötzlich und dann kommt jemand zu dem Erbe und möchte etwas aus dem Gebäude machen, dann geht es manchmal schneller als man zu Beginn dachte. In der Regel dauert so ein Prozess lange. So ein Prozess läuft um die 15 Jahre. Man braucht eine kritische Masse an Bevölkerung, an Kunden. Witzigerweise auch an Leerständen, die Stadterneuerung kommt nicht, wenn nur ein Leerstand im Ort ist. Ein Ort braucht auch eine gewisse Attraktivität und einen Einzugsort. Dann ist es so ein marktwirtschaftliches Auf und Ab, dass sich ergibt. Nicht jeder Leerstand ist schlecht, wenn es eine gute Lage ist, es gibt auch Selbstläufer. Aber im nördlichen Waldviertel zum Beispiel ist es schwieriger, da ist nichts ein Selbstläufer. Da muss sich die Gemeinde klar überlegen, wohin sie will. Jeder Ansatz impliziert, dass ein Ortskern belebt werden muss. Man geht davon aus, dass es gut ist, einen Ortskern zu beleben. Aber vielleicht ist es oft viel besser wenn eine Gemeinde sagt, ok, wir haben unsere zentrale Funktion verloren, wir bauen uns jetzt so weit zurück, dass wir uns auf die Qualität einer Wohngemeinde konzentrieren. Es fahren eh alle mit dem Auto, in den Nachbargemeinden kann man einkaufen. Die Leerstände sollen hergerichtet werden, von Kunst und Kultur als temporäre Nutzung bis hin zu Rückbau. Das muss man sich in den Gemeinden im Waldviertel gut überlegen. Außerdem arbeiten die meisten außerhalb der Gemeinde und erledigen ihre Einkäufe woanders, und nicht in der Wohngemeinde. Das ganze Prinzip, dass von der Stadterneuerung und von der Politik gelebt wird, dass man sagt, Wachstum, Wachstum, überall muss es alles geben. Das ist jedoch eine kritische Frage, die man sich stellen muss. Muss es wirklich immer überall alles geben? Auch CoWorking Spaces ist ein netter Gedanke. Das sind gute Sachen, die muss man unbedingt machen. Nur kann man nicht jeden Leerstand in eine Kultur- und Arbeitsstätte umnutzen. Was kann dieser Ortskern der Region außenrum bieten. Oft funktionieren dann Initiativen zur Ortskernbelebung nicht, da viele sich die Frage nicht stellen, was ein Ort anderen Gemeinden noch bieten kann. Oft versorgt sich ein 1000 Einwohner-Dorf ganz wo anders, nicht in der Wohngemeinde, da sie wo anders arbeiten und sich die meiste Zeit nicht im Dorf aufhalten. Deswegen ist es ganz wichtig, den regionalen Kontext mitzudenken. Waidhofen funktioniert deshalb so gut, weil außenrum nichts mehr funktioniert – in Anführungszeichen. Das Kundenpotenzial ist überall enden wollend, gute Leerstandsbehebungsprojekte sind die, wo man miteinbezieht, was gibt nicht nur meine Gemeinde her, sondern was können wir in Verbund machen. Das ist ein

Punkt, der diesbezüglich sehr wichtig ist. Wenn ein Ort kein Gasthaus mehr hat, ist schlimm. Handel weniger, das kann man immer überall machen. Grundsätzlich soll ein neuer Identifikationspunkt geschaffen werden. Wirtshaus würde ich als Kultur subsummieren. Im Prinzip Dorfkultur. Das ist ganz wichtig, dass man strukturschwachen Gemeinden sowas bietet. Ein Gasthaus betreiben kann man auch im Nebenerwerb machen. Thaya hat einen genossenschaftlichen Greissler, Ortsidentität nutzen, solche Dinge sind viel wichtiger für eine Belebung, als ein Handel. Wirklich solche Dinge in Fokus nehmen, die nicht rein marktwirtschaftlich sind.

Wie kann man schleichende Leerstände im Vorhinein erkennen?

Das ist ein integraler Bestandteil des Projekts Zentrumsentwicklung. Die führen ein Buch über jede einzelne Immobilie, aus denen sich der ganze Stadtkern in Waidhofen zusammensetzt. Es ist eine normale Excelliste, wo steht, wer drin ist, Vermieter, Branche, und wann die rausgehen. Dann gab es die Idee, in welchen Ladenlokalen können zum Beispiel sehr hohe Fluktuationen auf 5 Jahre betrachten. Dann haben sie sich nochmal überlegt, gehen wir nochmal zur BesitzerIn und fragen, was da los ist. Es kann ja auch am Charakter des Vermieters liegen, dass sie sich nicht halten. Wenn man das herausfindet, dann kann man auch den schleichenden Leerstand verhindern. Oder wenn ein Betreiber bereits 75 ist, nachfragen, wie es mit dem Weiterbetrieb aussieht. Muss über das kommunale Stadtmarketing verfolgt werden. Buch führen und schauen, warum es an einer Stelle stark fluktuiert oder warum es bei anderen gut geht, sind die Preise zu teuer. Man muss immer am Ball bleiben, als Externer kann das nicht funktionieren. Wenn die Gemeinde das nicht will und die entsprechende Arbeitskraft nicht zur Verfügung stellt, dann ist es schwer, sowas zu managen.

Leerstandsmanagement ist etwas, das man vor Ort erledigen muss. Im Juli wird die niederösterreichische Flächenmanagement Datenbank vorgestellt. Das ist ein Tool zur Erhebung von Leerständen, auf Wohnnutzung bezogen, mittels Serienbrieffunktion versucht man, Grundstücke im Innenbereich auf den Markt zu bringen. Das Tool passt auf verschiedene Gemeindegrößen, und ist pauschaler anwendbar. Im Prinzip funktioniert das in jeder Art von Gemeinde. Als Handlungsempfehlung würde ich dir das noch empfehlen.

ANHANG IV – TRANSKRIPTION EXPERTENGESPRÄCH MIT DR. ARTHUR KANONIER

(Gespräch am 18.05.2016, Fachbereich Rechtswissenschaften, TU Wien)

Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen, um gegen nicht kooperationswilligen Grundstückseigentümer kostbarer, leerstehender Liegenschaften vorzugehen?

Das ist eine der großen Herausforderungen. Mit unseren Zwangsmaßnahmen gibt es wenig Zugriff. Das ist Grundrecht auf Eigentum und der Eigentümer hat grundsätzlich die Verfügungsrechte. Wenn wer nicht kooperativ ist, oder das nicht nutzt oder unternutzt, bislang nur zivilrechtliche Möglichkeiten hat. Ich kann versuchen, ihm ein Geld zu geben, abzukaufen, was zu pachten oder zu mieten, setzt aber immer den Kooperationswillen des Grundeigentümers voraus. Es gab einmal Sanierungsgesetze, da könntest du einmal nachschauen. Nur von der Idee her. Da hatte man damals schon gesagt, wenn es besondere Bereiche sind die problematisch sind, dass man Zwangsmittel vorsieht. Das ist ein gültiges Recht, das jedoch nie angewendet worden ist. Der politische Wille, gegen den Willen des Grundeigentümers vorzugehen, sprich, ins Grundrecht auf Eigentum stärker einzugreifen, ist in Österreich äußerst gering.

Vielfach ist oft die Nachfrage nicht da und deshalb steht das Gebäude dann leer. Vergleichsweise ist seltener der Fall, dass eine Gemeinde will, und der Grundeigentümer tut nichts. Wie kann man den Druck auf den Eigentümer erhöhen?

Hat nur die Gemeinde die Möglichkeit, den Grundbesitzer zu überreden oder hat das Land auch Rechte, mitzureden?

Informell kann jeder mit ihm reden, die Gemeinde ist jedoch viel näher dran. Das Land selber hat noch weniger Möglichkeiten, da kein überörtliches Interesse besteht. Du könntest mal anschauen, ob Vorbehaltsflächen was können für öffentliche Zwecke. Die haben eigentlich einen Enteignungstitel drin. Was wäre, wenn man dort eine Vorbehaltsfläche widmet. Das widmet man genau auf seine Liegenschaft. Man müsste diskutieren, ob das mit bebauten Liegenschaften auch geht. Man widmet das drauf und innerhalb von ein paar Jahren nutzt man das entsprechend, oder die Gemeinde holt es sich wieder. Das funktioniert aber denke ich nur bei bebauten Liegenschaften, aber überlegen könntest du es. Vertragsraumordnung nützt uns in diesem Fall nichts. Das Instrument der Vertragsraumordnung funktioniert nur dann, wenn der Eigentümer was davon hat. Und er hat nur vor der Umwidmung was davon. Wenn das schon gewidmet und bebaut ist, unterschreibt das natürlich nie jemand. Das ist wirklich schwierig, wie man damit umgeht.

Ich würde kurz diskutieren, dass es zwar Ansätze zu Zwangsmaßnahmen gibt, sich die Kooperationsformen ansehen. Warum will er wirklich nicht verkaufen? In vielen Ländern Europas haben wir das Problem. Strategisch wird das gehortet, und zum Teil ein Verfallpreis gegeben, um alte Mieter rauszubekommen. Der Preis dieser Liegenschaft steigt ständig. Es ist schlimm, dass die besten Liegenschaften vor sich hinverfallen. Da gibt es diese Schlagworte der blinden Fenster und so, um das zu vermeiden, muss man entsprechend schauen.

Aktive Bodenpolitik würde ich andiskutieren, dass die Gemeinde versucht, dass zu kaufen. Vielleicht verkauft er es. Du könntest dir die Wiener Bauordnung, Paragraph 42, Enteignung aus städtebaulichen Gründen, anschauen. Wenn es für die Gemeinde so wichtig ist, dass das Interesse des Grundeigentümers deutlich überwogen wird, und das Interesse des Eigentümers untergeht. Dann könnte man über Zwangsmaßnahmen nachdenken. Es gab auch Assanierungsgesetze, wo der Gesetzgeber das angebracht hat. In Extremsituationen könnte man das überlegen, natürlich gegen Entschädigung. Man könnte auch über eine Leerstandsabgabe diskutieren. In Zwangsmaßnahmen sind wir nicht gut, aber bezüglich Abgaben könnte man sich was überlegen.