

An aerial photograph of a town square in Raumberg, Austria. The square is filled with a large crowd of people, many of whom are seated at tables under large white tents. In the background, there are several multi-story buildings with red roofs and a church tower. The scene is set against a backdrop of mountains under a cloudy sky.

# **Ortskernbelebung – eine umfassende Strategie**

**Gerlind Weber**

# Warum brauchen wir einen vitalen Ortskern?

- prägt Einzigartigkeit und Unverwechselbarkeit der Gemeinde
- ist „Visitenkarte“ der Gemeinde
- stärkt die Zentripetalkräfte in der Gemeinde
- stärkt die Position der jeweiligen Gemeinde in der Region und im Städtenetzwerk
- ist kommunalwirtschaftlich geboten
- fungiert als „Integrationsmaschine“ unterschiedlicher Nutzergruppen
- schont die „grüne Wiese“

**Kurz: ist das „Tafelsilber“ der Gemeinde**



# Worin zeigt sich der Verlust der Vitalität des Ortskerns? (1)

- weniger Haushalte und Bewohner
- weniger Nutzer und Gäste
- weniger Nahversorger
- weniger inhabergeführte Fachgeschäfte
- weniger Gewerbebetriebe
- weniger Kaufkraft
- weniger Investitionsneigung
- weniger Aufenthalts- und Erlebnisqualität
- weniger Begegnung



# Worin zeigt sich der Verlust der Vitalität des Ortskerns? (2)

- wachsender Leerstand von Wohnungen, Wohnhäusern, Geschäftslokalen, Werkstätten, Lagern, Gasträumen etc.
- wachsender Funktionsverlust des kulturhistorisch wertvollen baulichen Erbes
- wachsender Wertverlust bei Immobilien, sinkende Erträge
- wachsende Unternutzung bestehender zentraler Infrastruktur
- wachsende Verödung
- wachsende Sichtbarkeit des Niedergangs

**Kurz: Der Ortskern scheint in einer „nach unten“ ziehenden Spirale gefangen**



# Ursache des Niedergangs: Außenentwicklung ging/geht vor Innenentwicklung :

Äußert sich beispielsweise in:

- Planen für die „grüne Wiese“ – Vernachlässigung der Bestandspflege und -entwicklung im Zentrum
- ausgreifender Wohnsiedlungsentwicklung an der Peripherie – Zersiedelung
- Randwanderung großvolumiger Raumnutzer durch hohen „Flächenhunger“ (Einkaufskonglomerate, Gewerbe-, Industrie- und Logistikunternehmen, Lagerhallen, Freizeiteinrichtungen) – Verschandelung der Peripherien
- Bedeutungsverlust von zentrumsgebundenen Funktionen (wie Fachgeschäften, Verwaltungs-
- Einrichtungen, Kinos, Gaststätten etc.)
- vermeintlicher (!) Bedeutungsverlust der Landwirtschaft



# Paradigmenwechsel unabdingbar

Innen- und Außenentwicklung sind „kommunizierende Gefäße“ („Wie man sich außen bettet, so liegt man im Inneren!“)

Die Herausforderung lautet:

- Von der Siedlungserweiterung zur Revitalisierung des Ortskerns!
- Die Investitionskraft von der „grünen Wiese“ in den bestehenden Siedlungsraum lenken!
- **Stop** der Außenentwicklung! **Go** Innenentwicklung!

# Mögliche Lösungsansätze



# Handlungsfeld: **Wohnen**

**Ziel: Lenkung der Nachfrage  
nach Wohnraum auf den Bestand und  
ev. maßvolle (!) Verdichtung**

„**Stop**“ der Außenentwicklung

- Einziehen und Markierung von Siedlungsgrenzen
- Einfrieren von Teilen der Widmungsreserven
- Moratorium von Umwidmungen
- Junktim Bestandssanierung und Umwidmung

„**Go**“ der Innenentwicklung (1)

- proaktive Kontaktaufnahme zu Eigentümern von Leerständen im Zentrum



# Handlungsfeld: **Wohnen**

## „Go“ der Innenentwicklung (2)

- Bauberatung (Info-Abende über Mietrecht, Baurecht, Denkmalschutz, Energie, Förderungen)
- Erhebung und Fortschreibung der tatsächlichen und potenziellen Leerstände, Nachverdichtungspotenziale und Unternutzungen („Leerstands- und Baulückenkataster“)
- Förderung von Altbaugutachten für „Kaufinteressierte“ (max. 11.500,- € [Hiddenhausen])
- Förderung neuer Wohnformen wie generationsübergreifendes Wohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Wohnen mit Service, zentrumsnahes Wohnen mit Gemeinschaftsgarten, temporäres Wohnen
- Zahlung eines „Zentrumszuschlags“ für Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage (Bgl. WbF 10 000,- €)

# Handlungsfeld: **Arbeiten und Versorgen (1)**

Ziel: Schaffung von Gelegenheiten zur  
Frequentierung des Ortskerns

## „Stop“ der Außenentwicklung

- keine Erweiterung der Verkaufsflächen an der Siedlungsperipherie (Festlegung einer Zentrumszone)
- keine (weitere) Aussiedlung von Frequenzbringern wie von Kindergärten, Schulen, Seniorenheimen, Ärzten, Ämtern, Sporteinrichtungen
- keine „Inselwidmungen“ für Industrie, Gewerbe und Handel auf „grüner Wiese“

# Handlungsfeld: **Arbeiten und Versorgen (2)**

„Go“ der Innenentwicklung

- Einstellung eines/r OrtskernmanagerIn („KümmererIn“)
- Bereitstellung von Co-Working-Spaces durch Gemeinde (insbesondere für JungunternehmerInnen, RückkehrerInnen, Zugezogene)
- ungewöhnliche Angebote bzw. Angebotskombinationen im Handel (z.B. Apotheke mit Backstube)
- Patchworklösungen für verschiedene Branchen (Hotels, Outlets, Gewerbehöfe, Bürogemeinschaften, Künstlerateliers)
- nicht kommerzielle Nutzungen: Lerncafé, Jugend-, Frauentreff, Werkräume
- Frequenzbringer gezielt im Zentrum ansiedeln („Haus der Vereine“, Spezialgeschäfte, Kindergärten, Gemeinschaftsarztpraxen, betreutes Wohnen)
- (verträgliche) Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Wohnungsnähe (Abwärmennutzung, kurze Wege)



# Handlungsfeld: **Freizeit**

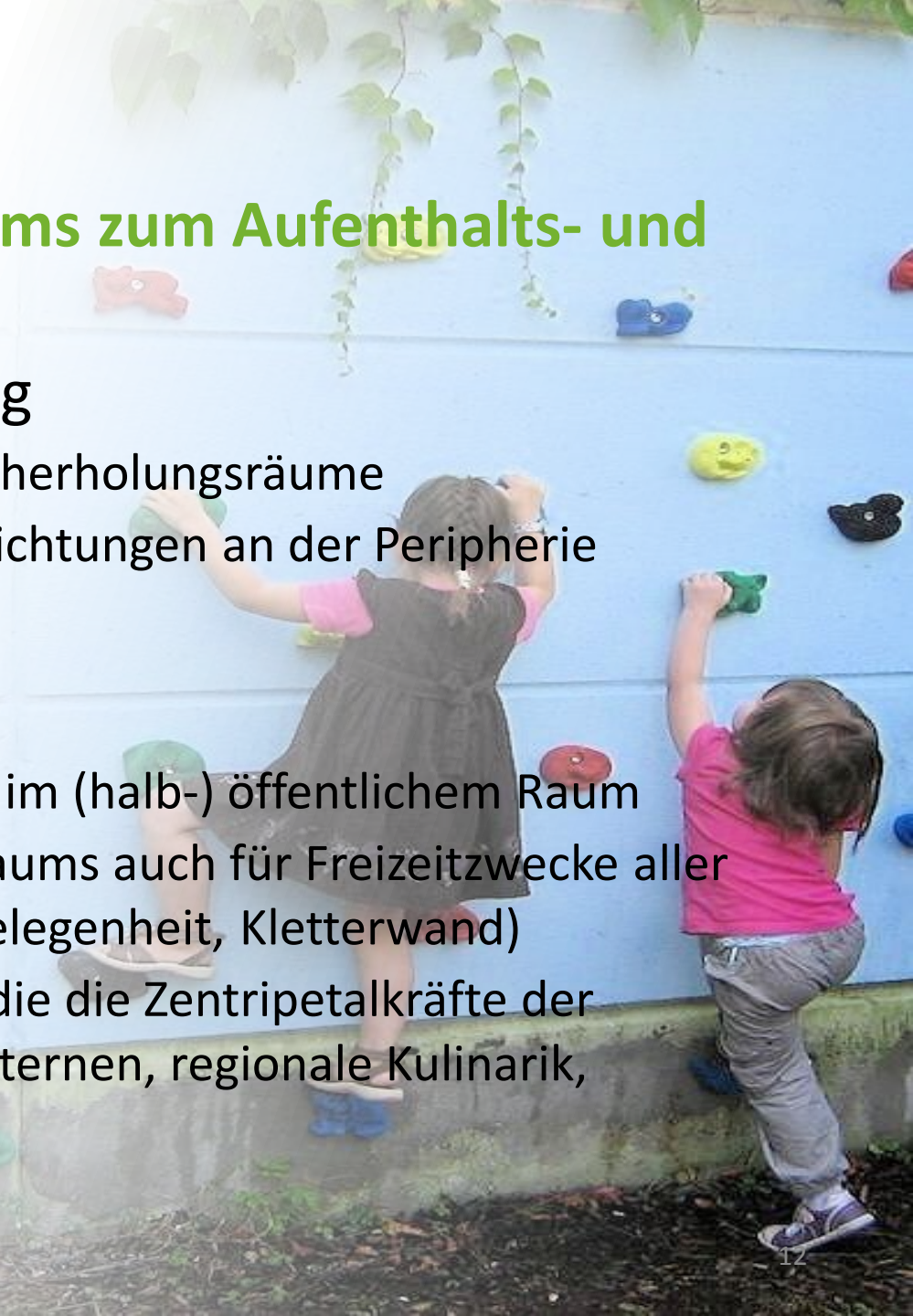
## Ziel: Aufwertung des Zentrums zum Aufenthalts- und Erlebnisraum

### „**Stop**“ der Außenentwicklung

- Sicherung der siedlungsnahen Naherholungsräume
- keine Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen an der Peripherie (Gastketten, Großkinos)

### „**Go**“ der Innenentwicklung

- Anlage von Gemeinschaftsgärten im (halb-) öffentlichen Raum
- Umgestaltung des öffentlichen Raums auch für Freizeit Zwecke aller Altersklassen (Spielestraße, Sitzgelegenheit, Kletterwand)
- Abhaltung von Veranstaltungen, die die Zentripetalkräfte der Zentren stärken (z.B. Kino unter Sternen, regionale Kulinarik, Wochenmarkt)



# Handlungsfeld: **Mobilität (1)**

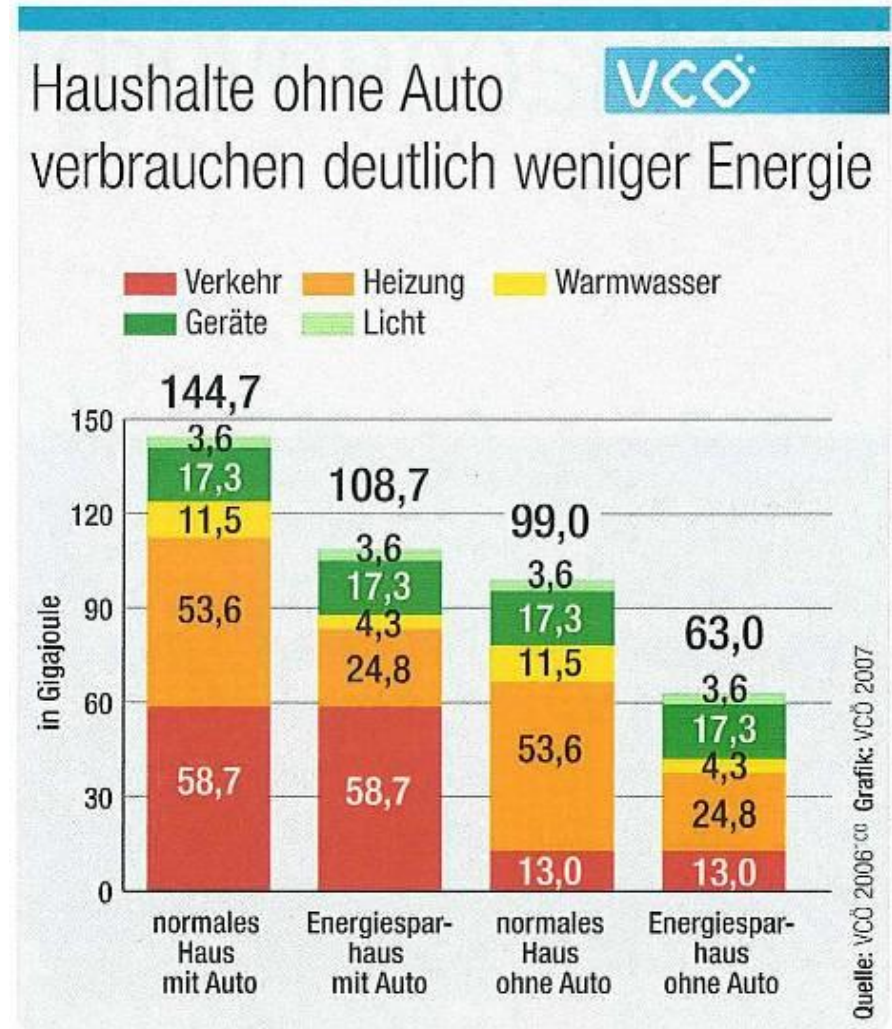
## Ziel: Neue Annäherung an das Auto in der Gemeindeplanung

### „Stop“ der Außenentwicklung

- Politik laufender peripherer Siedlungserweiterungen als verkehrserregend erkennen
- „Verkehrslösungen“ als Symptombekämpfung wahrnehmen

### „Go“ der Innenentwicklung

- vitale Ortskerne heißt Verkehrsvermeidung durch kurze Wege, Kompaktheit und Nutzungsmischung
- vom Energie- zum „Verkehrsspar-Haus!“



# Handlungsfeld: **Mobilität (2)**

## „Go“ der Innenentwicklung

- Begegnungszonen (Tempo 20) einrichten
- Knüpfung kurzer, sicherer Wegeketten:  
Wohnung → KG → Schule → Arbeit → Sport → Café
- bewusstes Stärken des Umweltverbundes (autonom fahrender Bus, Rad, zu Fuß) z.B. durch sichere Rad- und Fußwege (Querungshilfen, Barrierefreiheit)
- Einrichtung von E-Tankstellen
- Verbannung des ruhenden Individualverkehrs aus den attraktiven Zentrumslagen (Parkraumbewirtschaftung, Parkverbote)
- „Autofasten“ unterstützen (betriebliches Mobilitätsmanagement, Begleitverkehre reduzieren, Carsharing, Mitfahrssysteme)





# Ortskernbelebung ist partizipativer Prozess (1)

## Ausgangsfeststellung:

- nur Marketing- und Verschönerungskonzepte greifen zu kurz!
- ist ein alle relevanten Akteure einschließender umfassender Prozess!

## Zu ihrem Gelingen tragen bei ( WEBER, EDER , 2013 ) :

- sollte „Chefsache“ sein, d.h. BürgermeisterIn „trägt“ politisch den Prozess
- Auftakt bildet auf breitem Konsens fußender Gemeinderatsbeschluss
- klare Abgrenzung des Bearbeitungsgebiets „Ortskern“
- fachliche Unterstützung „von außen“ unabdingbar für fundierte Bestandsaufnahme , Stärken-Schwächen-Analyse und Leitthemen
- folgt thematisch einem ganzheitlichen Ansatz

# Ortkernbelegung ist partizipativer Prozess (2)

- Erarbeitung von Leitthemen und abgestimmtes Set an Maßnahmen unter Einbindung von Vertretern der Gemeinde, Tourismusverband, Wirtschaftstreibenden, Hauseigentümern, relevanten Vereinen, interessierten Zentrumsnutzer (z.B. MieterInnen, Kulturengagierte, Kinder, junge Erwachsene)
- braucht einen klaren Handlungsfaden („Alle ziehen an einem Strang“)
- ist ein kontinuierlicher Prozess
- benötigt Geld
- erfordert die Einsetzung eines/r OrtskernmanagerIn

**Kurz zusammengefasst :**

**Ortskernbelebung braucht:**

- **engagierte Personen vor Ort**
- **Schulterschluss aller Themen-TrägerInnen**
- **Unterstützung von Politik und Verwaltung**
- **finanziellen Handlungsspielraum**
- **fachliche Expertise**
- **Weitsicht und Ausdauer**



**Ich danke für Ihre  
Aufmerksamkeit !**

O.Univ.-Prof. DI Dr. Gerlind Weber  
Müllnergasse 13/17, 1090 Wien  
Tel.: +43 664 53 45 648  
profgerlindweber@gmail.com

