

Erfahrungsbericht zum Pilotprojekt Konzepterstellung zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrache, Entwicklung von Stadt- und Ortskernen

Erfahrungsbericht für Werkstattgespräch
27. Juni 2023 | Ursula Mollay (ÖIR)

Agenda

- ▶ Projektablauf
- ▶ Blitzlicht auf die Herangehensweise
- ▶ Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Projektlauf 2022-2023



Einbindung der Stakeholder

- Regionale Fokusgruppen
- Gemeindegespräche
- Info-Veranstaltung
GrundeigentümerInnen
plus Direktansprachen

Blitzlicht auf die Herangehensweise

LEBENDIGER ORTSKERN

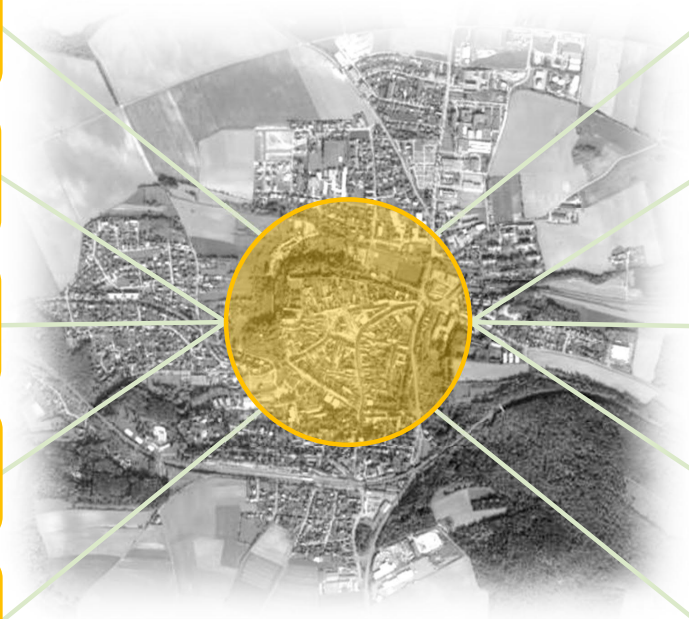
WOHNEN
Familien, Singles, junges Wohnen, ältere Menschen, betreutes Wohnen

BILDUNG
Kindergarten, Volksschule, Höhere Schulen, Erwachsenenbildung

GESUNDHEIT, SOZIALE INFRASTRUKTUR
Ärzte, Pflegeheime, Bücherei, Vereine

VERWALTUNG
Gemeindeamt/Rathaus, Sozialpartnerstandorte

KULTUR / KUNST
Sehenswürdigkeiten, Denkmäler, Museum, Galerie, Kino



EINKAUF
Nahversorgung/täglicher Bedarf, Bank, Post, Apotheke, Fachgeschäfte

ARBEITEN
Büro, Coworking-Space, (Arbeitsplätze in Ortskernfunktionen)

BEGEGNUNG
qualitätsvolle Plätze, Sitzgelegenheiten, Begrünung, Schatten

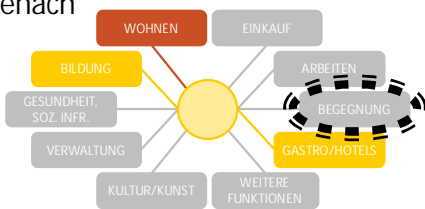
GASTRONOMIE / HOTELS
Restaurant, Wirtshaus, Cafe/Konditorei, Imbiss

WEITERE FUNKTIONEN
z.B. wichtiger Umstiegsplatz im ÖV, Tourismusinfo

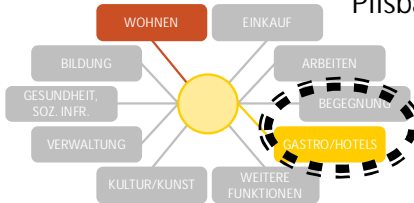
ORTSKERNFUNKTIONEN



Ungensch

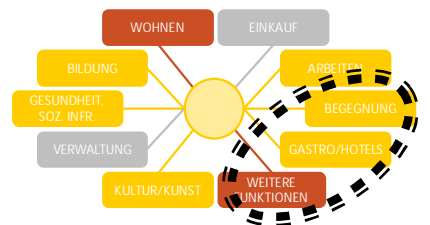


Pilsbach

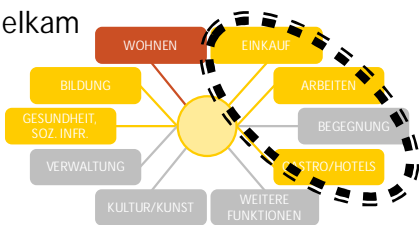


lassy | architektur + raumplanung

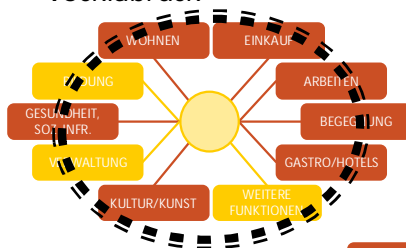
Attnang-Puchheim



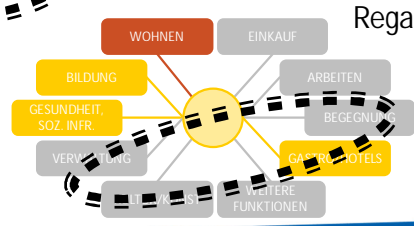
Timelkam



Vöcklabruck



Regau



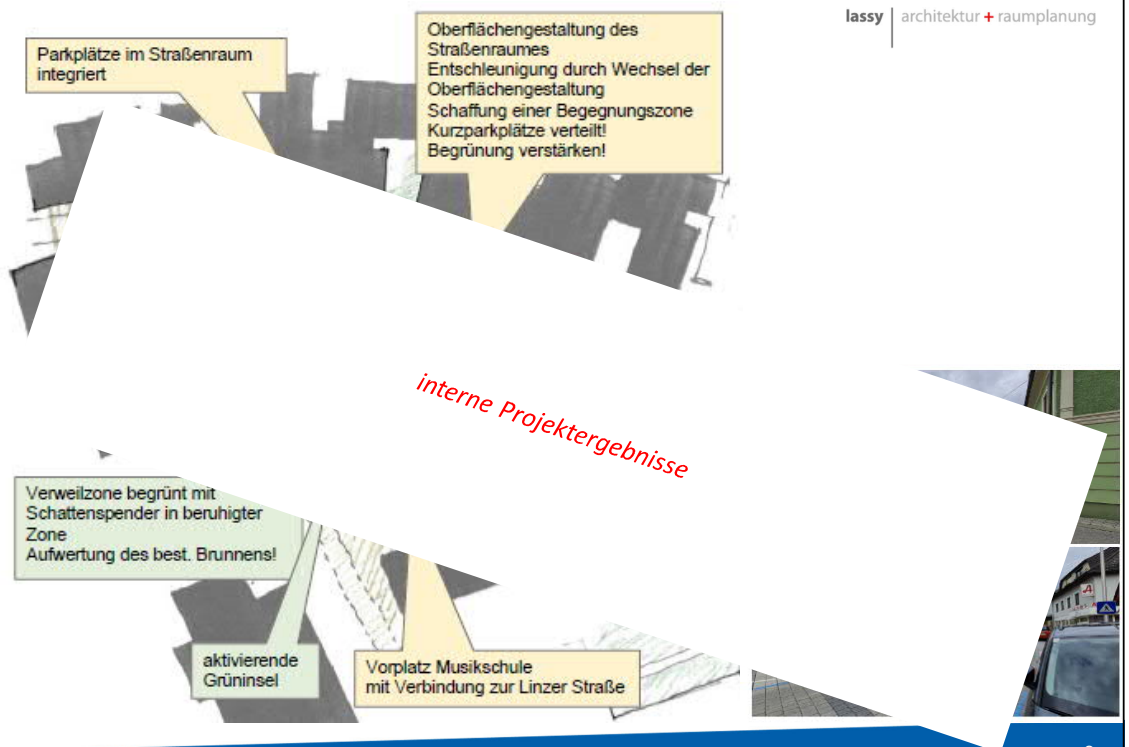
Entwicklungsziele -
Fokus auf ausgewählte Ortskernfunktionen

Unterstützung
für die
Impulssetzung

→ Schwerpunktbereiche und
Umsetzungs-Prioritäten

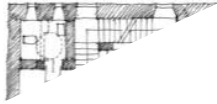


Beispiel für ein
Teilraumkonzept



Beispiel für ein Grobnutzungskonzept

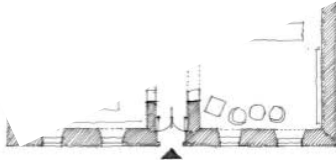
1.OG: 127 m2 NFL
Büros Tourismus
Nebenräume



2. / 3.OG: 142 m2 NFL
Wohnungen / WG /
Co-Working



EG: 108 m2 NFL
Tourismusbüro
Information + Shop



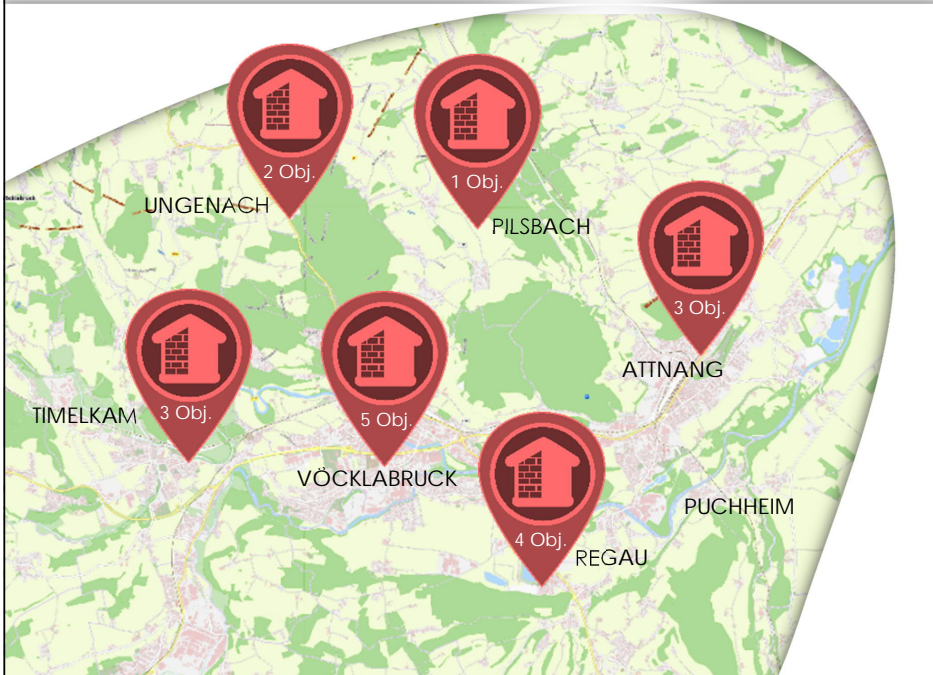
interne Projektergebnisse

Umnutzung

- Co-Working / Kreativwirtschaft
- Büro / Co-Working
- Co-Working
- Nutzung gefordert (Nachrüsten
Lift, Beh.WC)

PRO	CONTRA
<ul style="list-style-type: none"> - Lage zentrumsnahe - Zustand - Markantes Gebäude - ortsbildprägend 	<ul style="list-style-type: none"> - Stellplätze -
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Umbau kostengünstiger als Neubau - Betriebskostenoptimierung - Start-Up - Belebung 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung Angebot Co-Working -

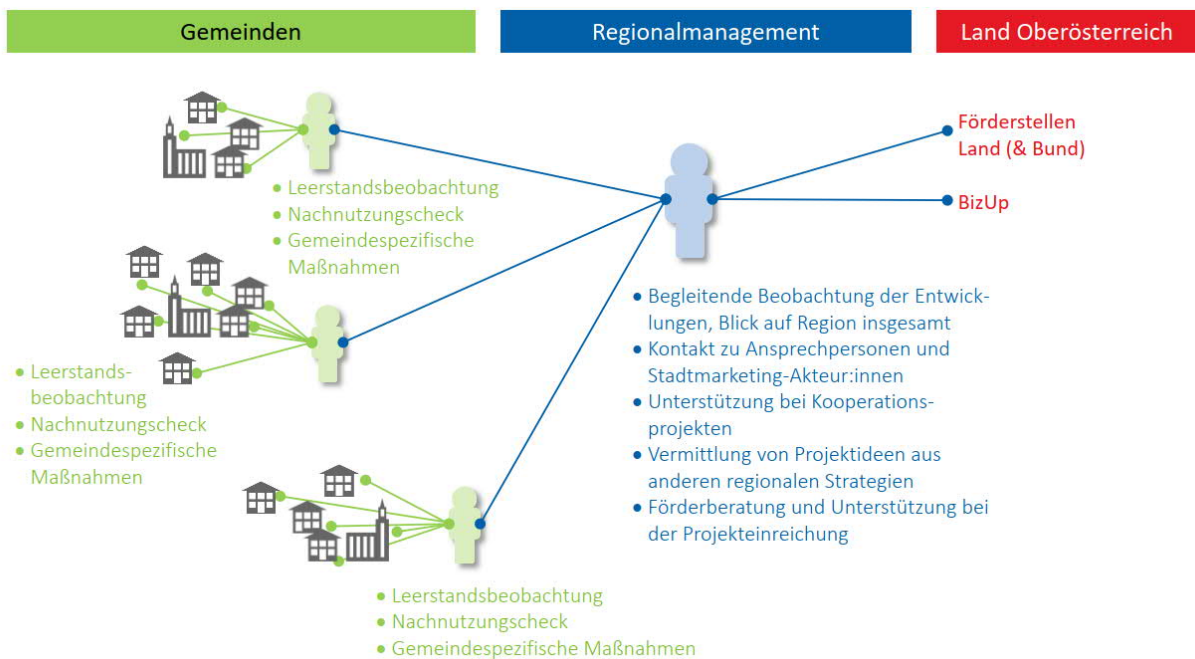
Ergebnisse und Schlussfolgerungen



Start der Umsetzung

→ Vorbereitung von konkreten Projekten für eine Förderung

Laufende Zusammenarbeit für Leerstandsmanagement





Endbericht

Regionaler Masterplan Leerstand –
Handlungsfelder, Objekte, Umfeld, Teilräume

Analyse

- Regionalanalyse und Ortskernprofile
- Kommunale Bedarfe und Potenziale

Regionale Zusammenarbeit und gemeinde- weise Umsetzung

- *Ansätze für die regionale Zusammenarbeit*
- Gemeinden: Herausforderungen und *kommunale Handlungsstränge*, Ortskern-abgrenzungen
- *Objektpriorisierung* bzgl. Ortskernimpuls
- *Maßnahmenvorschläge* für die Teilraum-gestaltung, Leerstandsobjekte und Umfeld



Detailergebnisse und Dokumentation

Objektdatenbank – Überblick über alle Informationen zu den einzelnen Objekten

Je Gemeinde:

- *Übersichtskarten* zu akt. Nutzung, Marktfähigkeit, durchgeführten Objektbearbeitungen, Priorisierung, Denkmalschutz, durchschnittliche Mietpreise
- Frequenzanalysen
- *Objektmappen* (Objektblatt/Objektanalyse/Grob-Nutzungsanalyse, Steckbrief für Eigentümer:in)
- *Mappen zur Teilraumanalyse*

Projektdokumentation und ergänzende Informationen

- Präsentationen, Protokolle, Anschreiben an Eigentümer:innen, Entwurf Pressemitteilung
- GIS-Daten zur Ortskernabgrenzung

Schlussfolgerungen

- ▶ Wichtiges Thema - aber je nach Ortskern **unterschiedlich ausgeprägte Voraussetzungen und Optionen**
→ ausschlaggebend für Handlungsspielraum und Ausrichtung der Impulssetzungen
- ▶ Herausforderung, der **nicht durch eine einzelne (große) Aktion zu begegnen** ist
→ laufende, weitere Unterstützungsaktivitäten notwendig, um den Anfangsimpuls zu nutzen
→ als Anliegen der Gemeinde öffentlich machen (Ansprechpartner)
→ zentrale Projektergebnisse sind sowohl die mit Eigentümer:innen gemeinsam ausgearbeiteten Grundlagen für konkrete Umsetzungsprojekte (kurzfristig)
PLUS eine übersichtliche Detail-Dokumentation zu allen wichtigen Objekten für die weitere Arbeit (Gemeinden und RM)
- ▶ Zusätzlich zu **Fördermitteln für Einzelobjekte** braucht es auch **gemeindespezifische weitere Aktivitäten** (Umfeldgestaltung, Verkehrsberuhigung, Belebung, Widmungs-/Bebauungsplanung, ...)
→ wichtig als (langsamer wirkende) Impulse für die Entscheidungsfindung privater Eigentümer:innen



lassy | architektur + raumplanung

ÖIR GmbH
Ursula Mollay
mollay@oir.at | 01 533 87 47-46
1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27

www.oir.at

lassy | architektur + raumplanung ZT-GmbH
Günter Lassy
glassy@lassy.at | 0732 662 011-21
4060 Leonding, Stadtplatz 14

www.lassy.at