

Integration von Wohnen und Wirtschaften in Altstadtzentren als Beitrag zur langfristigen Stadtkernbelebung

- Gebäudepotentiale im Stadtkern von Waidhofen/Ybbs

Niederösterreichische Wohnbauforschung
Amt der NÖ Landesregierung
betreut durch Dr. Andreas Windsperger



Ausgangssituation I

- große Wohnraumressourcen mit historischer, alter Bausubstanz durch wirtschaftliche und soziale Ausdünnung und Entwertung der Ortskerne
- kostenintensive Sanierung verursacht Leerstände, v.a. in den Ober- und Dachgeschossen
- Generalsanierungen der oberen Geschosse scheitern häufig an mangelnder Wirtschaftlichkeit
- Schleichender Verlust der Mietfähigkeit von Stadthäusern
- Schädigung der Bausubstanz durch Langzeitleerstände
- Lebensraum Stadtzentrum verliert an Attraktivität

Ausgangssituation II

- steigender Verbrauch von Grundressourcen allgemein (20 ha pro Tag), vor allem am Stadtrand
- Aufblähung der Infrastruktur (Kanal, Straßennetz, Verkehrsaufkommen)
- Wettbewerbsvorteil für Randzonen (Förderwesen, Brand- und Denkmalschutz, Flächengröße etc.)
- Lebensraum Stadtzentrum als attraktiver Wohnraum liegt brach



Aufgabenstellung

- Erhebung der Ausgangssituation anhand des Beispiels Waidhofen/Ybbs
- Entwicklung einer Strategie und Handlungsanleitung für niederösterreichische Kleinstädte
- ganzheitliche Betrachtung der Situation (Betrachtung eines gesamten Gebäudes mit allen Nutzungsmöglichkeiten und im Kontext der gesamten Stadt) Leben - Wohnen - Arbeiten - in der Stadt
- Untersuchung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungsproblematik bei langfristiger Wirtschaftlichkeit
- Erarbeitung von praxistauglichen Lösungsansätzen durch Grundlagenforschung und Machbarkeitsstudien

Forschungsgrundlagen Waidhofen/Ybbs

- Kerndaten:

- _ Waidhofen liegt ca. 25 km südlich von Amstetten und verfügt damit über keine direkte Anbindung an Infrastrukturen 1. Ordnung wie die A1 oder die Westbahn

- _ Fläche 131,57 km²

- _ Waidhofen setzt sich aus mehreren Ortsteilen zusammen

- _ 11 470 Einwohner (Bevölkerungsstand 1934 lag bei 11.417 Einwohner)

- _ davon 540 Bewohner im Stadtkern

- _ ca. 4500 Haushalte

- _ 200 Objekte im Stadtkern

- _ 572 Betriebe

- _ davon 160 Handels- u. Dienstleistungsbetriebe im Zentrum

- _ Rund 6 500 Arbeitsplätze

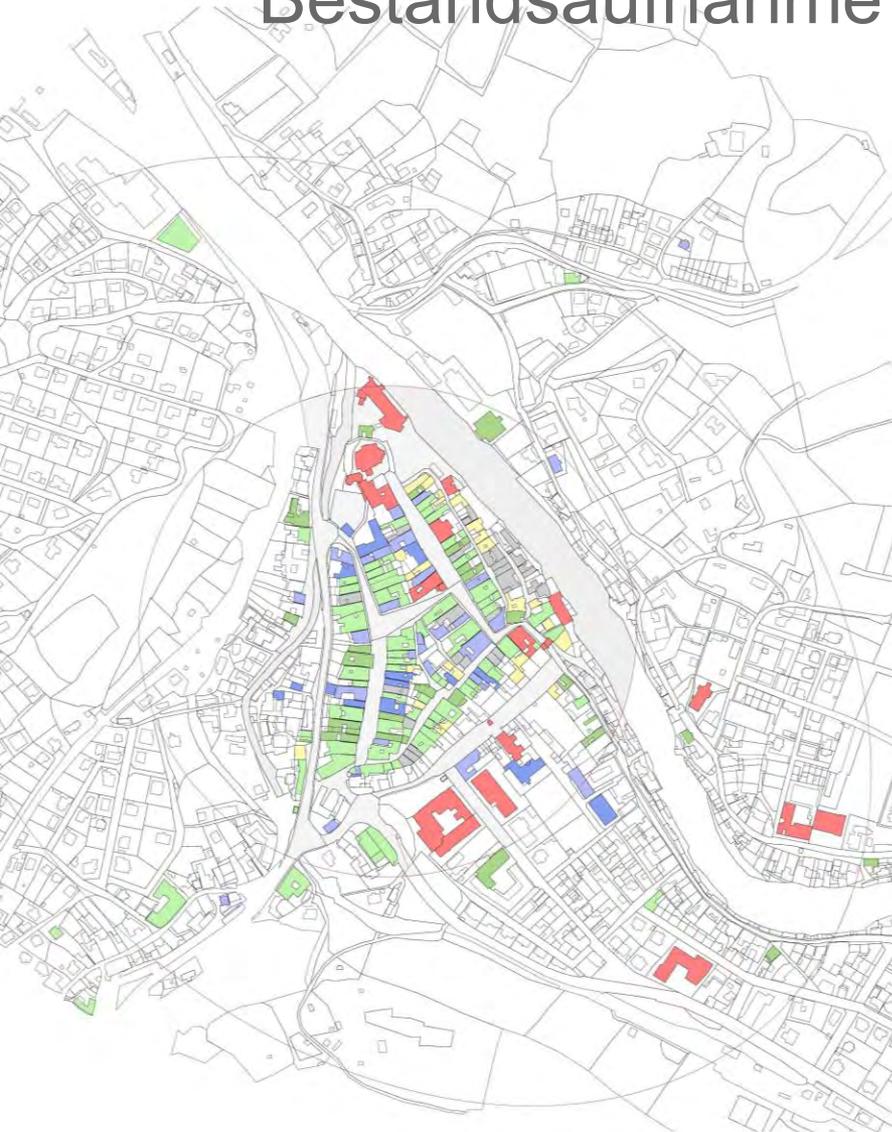


Bestandsaufnahme Lebensraum Altstadt W/Y

- Bestandsaufnahme und Evaluierung durch planliche Erfassung der Innenstadt, über alle Geschosse gesehen
- Farbliche Markierung: Leerstände, genutzte Flächen, Widmung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung)



Bestandsaufnahme Lebensraum Altstadt W/Y



- Leerstand
- Öffentliche Gebäude
- Handel / Gastronomie
- Dienstleistung
- Wohnen

Evaluierung Status Lebensraum Altstadt W/Y

- Erstellung einer laufend aktuell gehaltenen Liste, in der Gebäude, Besitzer, Mieter etc. sowie Veränderungen festgehalten werden
- Definition der Stadthausbesitzer in private u. öffentliche Eigentümer und Einteilung der privaten Besitzer in Kategorien (Typus Hausbesitzer: Erbengeartete die nicht Vorort lebt, Überalterung der Besitzer, Lösungsorientierte Besitzer, etc...)

Adresse Geschäfts	Nr.	aktueller Mieter/Eigentümer	Ansprechperson	Branche	Zuordnung Bereich	Produktion	derzeitiger Status	Vormieter / Schliessung	Vormieter / Schliessung	Vormieter / Schliessung	Adresse Wohnen	Nr.	Personen je Straße Wohnen	HAUSEIGENTÜMER
Mieter														
Am Schlossplatz	1	Schlosshotel Eisenstraße GmbH	Mag. Johannes Scheibler	Gastronomie, Hotellerie	Gastro	Küche	Übernahme				Am Schlossplatz	1		
Am Schlossplatz	1	Energy Fitness	Marlin Freudenschuß, M	Spielewaren, Sport, Freizeit	Dienstleistung		Bestand				Am Schlossplatz	1	1	
Bertastraße	28	Petermandl	Petermandl	Möbel, Antiquitäten	Handel	Tischlerei	Bestand				Bertastraße	28		
Burgfriedstraße	10	Friseur & Fußpflege Böhm	Gabriele Böhm	Frisöre, Fusspflege, Tätowierung	Dienstleistung						Burgfriedstraße	10		
Conrad von Hötzendorf	7	Steuerbüro Triska	Monika Triska	Rechtsanwälte, Steuerberater	Büro		Bestand				Conrad von Hötzendorf	7		
Durstgasse	3	Bäckerei Koch	Günther Koch	Lebens- und Genussmittel	Handel		Bestand				Durstgasse	3		
Eberhardplatz	7	Morina Friseure	Adnan Morina	Frisöre, Fusspflege, Tätowierung	Dienstleistung						Eberhardplatz	7	5	
Erhard-Wild-Platz	1-3	Autohaus Schiebel	Wolfgang Schiebel	Kfz, Tankstellen	Handel		Bestand				Erhard-Wild-Platz	1-3	3	
Freisingerberg	2	Alois Casual	Friedrich Hölblinger	Mode, Accessoires	Handel		NEU	Elektro Weiss	Moden Zitzenbacher		Freisingerberg	2		Rettensteiner
Freisingerberg	6	Spar	Horst Schmiedinger, Irene	Lebens- und Genussmittel	Handel		Bestand				Freisingerberg	6		Wagner
Graben	25	Taxi Latschbacher GmbH	Mag. (FH) Michael Latsch	Reisebüro, Busunternehmen	Dienstleistung		Bestand				Graben	25	48	
Hammergasse	4	Zooshop Pretsch	Wilhelm Pretsch	Spielewaren, Sport, Freizeit	Handel		Bestand				Hammergasse	4		
Hammerschmiedstraße	2	Blumen Riedl	Renate Christa Riedl	Blumen, Geschenke, Handarbeit	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Euro-Café	Geschäftsteilung	Gastronomie, Hotellerie	Gastro		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Eurospar	Horst Schmiedinger, Horst	Lebens- und Genussmittel	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Papierfachgeschäft Hofbauer	Elisabeth Hofbauer	Bücher, Papier, Schreibwaren	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Quick Markenschuhe	Holga Feldbauer, Irngard	Schuhe, Lederwaren, Kürschner	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Struweliese	Geschäftsteilung	Frisöre, Fusspflege, Tätowierung	Dienstleistung		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Trafik Hofbauer	Josef Hofbauer	Sonstiges	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Ybbstal-Apotheke	Mag. Adelheid Tazreiter	Apotheken, Gesundheitsdienste	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hauptplatz	8	lmc	Geschäftsführung	Werbung, Internet, Medien	Büro		Bestand				Hauptplatz	8		
Hintergasse	4										Hintergasse	4		Sobotka
Hintergasse	8										Hintergasse	8		Binder
Hintergasse	9										Hintergasse	9		Schöffler
Hintergasse	11										Hintergasse	11		Winter
Hintergasse	13										Hintergasse	13		Stiegler

Bedarfserhebung Lebensraum Altstadt W/Y

- Bedarfserhebung auf Basis Evaluierung und aktiv gelebter Bürgerbeteiligung



Strategie

- Entwicklung einer **Handlungsanleitung** am Beispiel Waidhofen an der Ybbs, die für vergleichbare Städte in Niederösterreich Anwendung finden kann
- Beschreibung von **Umsetzungsbeispielen**, die im Rahmen des Pilotprojektes Waidhofen/Ybbs durchgeführt wurden und die zur Orientierung für andere Städte dienen können
- Erarbeitung einer **Conclusio** mit Empfehlungen

Handlungsanleitung | Impulsveranstaltungen

- **Impulsveranstaltungen** zur Schaffung von Aufmerksamkeit

- _ Leerstandsrundgang im Rahmen der Architekturtage 2012
- _ Architekturtage 2014 (Alt jetzt Neu)



- _ Installation von Hausbesitzerstammtischen als regionale Institution zum Austausch für Besitzer und Benutzer

– Installation von Hausbesitzerstammtischen als regionale Institution zum Austausch für Besitzer und Benutzer



Handlungsanleitung | Exkursionen

- **Exkursionen** in Best Practice-Städte zur Sammlung von Inputs und für Erfahrungsaustausch mit anderen Kleinstädten

- _ Lienz
- _ Rattenberg
- _ Leoben
- _ Graz



Handlungsanleitung | Fortbildung

- **Vorträge und Fortbildungen** zum Thema Leerstand und Lebensraum Innenstadt
 - _ Teilnahme und Vortrag 1. Österr. Leerstandskonferenz in Ottensheim
 - _ Teilnahme 2. Österr. Leerstandskonferenz in Eisenerz
 - _ Raumplanungsvorträge ORTE
 - _ Veranstaltungen Dorf- und Stadterneuerung
 - _ laufender Erfahrungsaustausch mit Organisationen wie z.B.: Stadtmarketing



Handlungsanleitung | Koop. Stadtmarketing

- **Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing** und Mitarbeit an Markenprozessen, Integration im Leitbild der Stadt
 - _ Wohn- und Lebensraumressourcen als integraler Bestandteil des Markenprozesses für die Stadt Waidhofen
 - _ Attraktiver Wohnraum als wichtiger weicher Standortfaktor für die regionale Wirtschaft



Handlungsanleitung | Koop. Magistrat

- **Amtliche Handlungen** als Impulse und Initialhandlungen wie z.B.
 - _ Bürgermeisterbrief an Hausbesitzer als Türöffner
 - _ Stammtische mit Bürgermeister bzw. Wohnraumverantwortlichen
z.B.: vierteljährlich stattfindende Wirtschaftsstammtische
 - _ Publikationen in amtlichen Stadtnachrichten
 - _ Servicestelle für Wohnraumsuchende und Hausbesitzer
 - _ etc.

Handlungsanleitung | Koop. Planungsbüros

- Schärfung des Bewusstseins bei **regionalen Planungsbüros** für den Wert und die Wichtigkeit historischer Bausubstanz und ganzheitlicher Planung
 - _ ev. Festlegung eines Projektpartners, der auch im Entwicklungsprozess eine tragende Rolle spielt
 - _ Vernetzung Hausbesitzer mit Planungsbüro und Immobilienmaklern
 - _ Hilfestellung für Hausbesitzer mit Raumnutzungskonzepten
 - Haussanierungcheck – jedes Haus braucht einen – Maßanzug -
 - _ laufende Bewußtseinsbildung – jedes sanierte, mietfähige Haus findet auch einen Mieter

Handlungsanleitung | Rahmenbedingungen

- Anstoß zur **Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen** wie z.B.
 - _ Raumplanung, Raumordnung
 - _ Bautechnikverordnung (Bauen im Bestand)
 - _ Brandschutzverordnung
 - _ Denkmalschutz (Förderung für erhaltenswerten Bestand)
 - _ Förderung (andere Bewertung für Bauen im Bestand – Förderanreiz in Kernzonen schaffen, Förderbündelungen für wirtschaftliche sowie Wohnnutzungen, längere Laufzeit bei Althausanierungskrediten, etc.)

- Anstoß zur **Veränderung der Rahmenbedingungen des freien Marktes** wie z.B.
 - _ Energie bzw. Energieeffizienz
 - _ Barrierefreiheit
 - _ Individualität des Wohnens – Definition von Zielgruppen wie Junges Wohnen, Altengerechtes Wohnen, Erstwohnen, etc.
 - _ Mobilität – kurze Wege im Alltag
 - _ Denkmalschutz als Mehrwert aber auch Hemmnis

Handlungsanleitung | Quartiersentwicklung

- **Definition von Quartieren** als abgegrenzte Entwicklungszonen
 - _ Bestandsanalyse der Quartiere
 - _ Potenzialsuche: Was macht das Quartier aus? Potenzial?
Schwächen?
 - _ Welche Widmung entspricht den Voraussetzungen?
 - _ Bildung von Entwicklungsteams (z.B. Vereine, Hausbesitzer, etc.)
 - _ Zieldefinition und Maßnahmenplanung für das Quartier – auch als Orientierungshilfe für Hausbesitzer
 - _ Umsetzung

Umsetzung | Zusammenfassung Waidhofen/Ybbs

- Bedarfserhebung und Evaluierung sowie laufende Aktualisierung (Pläne, Liste, Betroffenenbeteiligung...)
- Mitarbeit im Markenentwicklungsprozess, individueller Lebensraum Innenstadt als wesentlicher Faktor der Marke Waidhofen/Ybbs
- Veranstaltungen wie Leerstandsrundgang, Landluft-Ausstellung
- Fortbildungen der Projektbeauftragten, Exkursionen
- regelmäßige Hausbesitzerstammtische
- Quartiersentwicklung und Arbeit in den einzelnen Quartieren (in Planung)
- Kooperationen Magistrat und w30 architektur

- konkrete Umsetzungsprojekte, Altstadthäuser Waidhofen (s. nächste Folien)

Projekt | Stadthaus Rigler



ANFORDERUNGEN

- Schaffung von neuem und großzügigem Wohnraum in einem bestehenden Altstadthaus
- harmonische Integration in das historische Stadtbild und Fassadenensemble
- barrierefreie Erschließung des gesamten Hauses für flexible und altersgerechte Nutzung

Projekt | Stadthaus Rigler



ERGEBNIS

- 2 qualitative Stadtwohnungen, 1 flexible Dienstleistungsfläche, 1 variabel nutzbare Handelsfläche im Erdgeschoss
- Ausbau des Dachgeschosses und Schaffung einer großzügigen Freifläche
- Einbau eines Liftes zur barrierefreien Erschließung des gesamten Hauses
- Eingliederung in das historische Stadtensemble
- Eröffnung neuer Perspektiven via Freifläche in Richtung Stadtplatz

Projekt | Altstadtthaus Forster



ANFORDERUNGEN

- Sanierung eines über einen langen Zeitraum leer stehenden Gebäudes in der Altstadt
- Errichtung von flexiblen Mietflächen in den Obergeschossen
- Umbau eines im Hof befindlichen Stöckelgebäudes (ehem. Wirtschaftsgebäude) zu einem Gastronomiebetrieb
- Nutzung des Innenhofes und Wahrung der Denkmalrelevanten Bauteile

Projekt | Altstadtthaus Forster



ERGEBNIS

- Generalsanierung der Geschäftsflächen im Erdgeschoss
- Öffnung und Nutzbarmachen eines verschütteten Kellers
- Sanierung des Obergeschosses und zukünftig flexible Teilungsmöglichkeit des OG in bis zu 5 Mieteinheiten
- Ausbau des Dachgeschosses
- Umbau der im Hof befindlichen Wirtschaftsgebäude zu einem Gastronomiebetrieb
- Öffnung des Innenhofes für die Stadt

Projekt | Ärztehaus



ANFORDERUNGEN

- komplette Wiederbelebung eines kompletten Leerstandes im Zentrum
- nachhaltige Sanierung der vorhandenen Fläche im Auftrag der Stadtgemeinde unter Wahrung des part. Denkmalschutzes
- Schaffung qualitativer Dienstleistungsräumlichkeiten bei maximaler Ausschöpfung der vermietbaren Fläche
- barrierefreie Erschließung des gesamten Hauses für flexible Nutzung

Projekt | Ärztehaus



ERGEBNIS

- Schaffung von vier Ordinations-räumlichkeiten im 1. OG und 2. OG, einer Stadtwohnung mit Freifläche im DG sowie Integration der Räumlichkeiten im EG für öffentliche Nutzung
- Einbau eines Liftes zur barrierefreien Erschließung des gesamten Hauses
- Umsetzung eines gestalterischen Gesamtkonzeptes inkl. Leitsystem
- städtebauliche Wiederbelebung einer bisher wenig frequentierten Stadtzone

Weitere Projekte

- Projekt EGW - Kraftwerk
- Projekt Bischofreiter
- Projekt Fabian
- Projekt Kröllner
- Projekt Steiner
- Projekt Gericht
- Projekt Kropf

Conclusio

- Erarbeitung von Visionen - 10 Jahre im Voraus
- Planerische Darstellung von solchen Visionen um Projekte konkretisieren zu können
- Umsetzung der Visionen - Setzen von Impulsen (wobei als Impulse Projekte mit mind. 1000m² und mehr od. mehrere kleinere zusammenhängende Projekte verstanden werden sollen)
- Wohnen als Schlüssel für belebte Innenstädte kommunizieren - daraus folgen Nahversorgung, Gesundheitseinrichtungen, Dienstleistungen und Verwaltung und öffentliche Nutzungen wie Kindergärten, Schulen etc.
- Es gibt keine allg. gültige Patentlösung - die Struktur Vor Ort und die handelnden Personen spielen eine große Rolle
- Ausdauer und Gleichzeitigkeit in der Umsetzung der Visionen bringen Veränderung - ein sichtbarer Erfolg stellt sich dabei erst mittelfristig ein

Mitarbeiter

für die Stadt:

Stadtrat Kurt Hruby und Innenstadtkoordinator Johann Stixenberger

Für w30 Architektur:

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

Kontakt

w30 Bauplanung & Innenarchitektur GmbH

Hoher Markt 7

A-3340 Waidhofen / Ybbs

Telefon: +43 (0) 7442 90657

Fax: +43 (0) 7442 90657 5

E-Mail: office@w30.at

Web: www.w30.at



Angebot w30 | StadtHausPerspektiven

Das **w30-Angebot** StadtHausPerspektiven mit Fokus auf die Revitalisierung von Altstadthäusern soll Türen öffnen, Potenziale vor Augen führen und neue Perspektiven für alte, historische Stadthäuser schaffen.

StadtHausPerspektiven

Immobilienentwicklung im Kontext der Stadterneuerung

