



## „Innen vor Außen“ –

eine Planungsstrategie als Unterstützung zur  
Stärkung der Orts- und Stadtkerne

© Ralf Roletschek

Die Stärkung der Orts- und Stadtkerne ist nicht nur Thema der NAFES, sondern auch von Ortsplanung oder Aktionen mit ganzheitlichen Ansätzen wie Stadterneuerung und „Gemeinde21“. Dementsprechend breit gefächert sind die strategischen Grundsätze, die Denkansätze und auch die Projektideen, die ein belebtes Zentrum bewirken sollen, und es zeigt sich einmal mehr, dass nur ein Miteinander verschiedener AkteurlInnen zum Erfolg führen kann. In künftig regelmäßigen Vernetzungstreffen sollen die Schwerpunkte und Strategien der einzelnen Aktionsbereiche thematisiert und Wege zur Verknüpfung aufgezeigt werden. Am 13. Mai standen im St. Pöltner Landhaus vor allem Ortsplanung und Ortsgestaltung im Fokus, die wesentliche Grundlagen für das Leben im Zentrum darstellen.

**Fortsetzung Seite 2**



### MEHR „INNEN“ HEISST „GEWINNEN“!

Dieser Leitsatz hat sich in Niederösterreich gemeinsam mit der Flächenmanagement-Datenbank etabliert, die eine wichtige Ergänzung zu unseren langjährigen Bemühungen um lebendige Ortskerne und Stadtzentren ist.

Dieses Tool verknüpft drei Schritte: analysieren - mobilisieren - nutzen. Das bedeutet: Potentiale in Form von Leerstand erkennen, diese durch intensive Kommunikation aktivieren und schließlich das Zentrum mit vielerlei Angeboten füllen. Damit diese Rechnung aufgeht, braucht ein lebendiges Zentrum Menschen, die es als unmittelbaren Lebensraum wahrnehmen und schätzen. In Niederösterreich steht stets der Mensch im Mittelpunkt - auch und vor allem ganz besonders in der Orts- bzw. Stadtkernbelebung.

Johanna Mikl-Leitner

Landeshauptfrau von Niederösterreich

### GEMEINSAM DAS ZENTRUM AKTIVIEREN.

Lebendige Orts- und Stadtkerne und damit die Bekämpfung von Leerständen sind seit jeher zentrale Ziele der NAFES. Das geht nur in enger Zusammenarbeit mit der örtlichen Wirtschaft, egal ob im Handel, den Dienstleistungen, der Gastronomie oder auch der Freizeitgestaltung. Dazu braucht es die Vernetzung mit den örtlichen Unternehmen und Entscheidungsträgern und deren Strategien sowie mit der Ortsplanung, die Ressourcen für die Wirtschaft eröffnet und Leerstandspotentiale erhebt. Im gemeinsamen Engagement liegt der Schlüssel für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung, um die Chancen für die Wirtschaft und die Lebensqualität für die Bevölkerung zusammenzuführen. Dabei unterstützt die NAFES mit zahlreichen Aktionen und Maßnahmen.

Sonja Zwazl

Präsidentin der Wirtschaftskammer NÖ



## „Innen vor Außen“ für ein lebendiges Zentrum.



© Roman Reiter

Für belebte Zentren müssen viele Aspekte auf einen Nenner gebracht werden: aktive Wirtschaft, vielfältige Versorgungsstrukturen, leistbarer Wohnraum sowie die Bewahrung wertvoller Bausubstanz, aber auch Kriterien wie Atmosphäre, Ambiente, Aufenthaltsqualität oder Barrierefreiheit. Grundlage dafür ist der richtige Umgang mit Leerstand, der vom brachliegenden Grundstück bis zum verfallenden Gebäude viele Gesichter haben kann.

### PLANERISCHE BASIS: VIERFACHE INNENENTWICKLUNG

Univ.-Prof. DI Sibylla Zech von der TU Wien brachte erfolgreiche Innenentwicklung nicht auf „den“, sondern auf vier Punkte:

- **Erhöhung der Nutzungsvielfalt** und der baulichen Nutzungsdichte (im jeweils verträglichen Ausmaß), also mehr Menschen und vielseitige Nutzungen auf derselben Fläche
- **Schaffung von mehr nutzbarem Grün** (Parks, Dachgärten, Sportflächen), Qualifizierung vorhandener Grün- und Freiflächen (Klimaresilienz!), Entsiegelung
- **Erhöhung des Mobilitätsangebots** (Kurze Wege, zu Fuß, mit dem Rad, ÖV, Micro-ÖV, Mobilitätsmanagement, Mobilitätsinformation)

● **Partizipation und Teilhabe** - BürgerInnenbeteiligung ist auch für eine erfolgreiche Ortskernbelebung ein absolutes Muss und der einzige Garant für langfristigen Erfolg, gerade die Innenentwicklung sollte dabei die EigentümerInnen ansprechen.

### PLANERISCHE BASIS: AKTIVES FLÄCHENMANAGEMENT

Dr. Peter Görgl von der Uni Wien zielte vor allem auf das Thema Flächenmanagement und verwies auf die [NÖ Flächenmanagement-Datenbank](http://www.raumordnung-noe.at) (siehe [www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at)), die allen niederösterreichischen Gemeinden kostenlos zur Verfügung steht und einen intensiven Prozess anleitet, um Leerstände aufzuspüren, mit EigentümerInnen in Kontakt zu treten und über die Zukunft der Gebäude und Flächen zu beraten und um letztlich eine Art Immobilienbörse die Leerstände neuem Nutzen zuzuführen.

Neben einer **Podiumsdiskussion** standen außerdem noch in einer Art „Pecha Kucha“ **Best Practice-Beispiele zu erfolgreicher Ortskernbelebung** aus [Gutenstein](#), [Markersdorf-Haindorf](#), [Pulkau](#), [Unterstinkenbrunn/Kleinregion Land um Laa und Zwettl](#) auf dem Programm. Und **5 Workshops widmeten sich aktuellen Fragestellungen** (Dokumentation auf [www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at) >> Infostand >> NAFES/Stadt- und Ortskernbelebung >> Vernetzungstreffen 13. Mai 2019).

## Instrument für belebte Zentren und smarte die Gemeinden:

experten-  
tipp

Ein lebendiges Zentrum braucht vielerlei Angebote - etwa aus den Bereichen

Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Wohnen. Es braucht aber auch Menschen: jene, die sich engagieren und Angebote im Zentrum schaffen sowie jene, die diese Angebote nutzen. Vor allem aber braucht ein lebendiges Zentrum wirksame Strategien - und hier müssen (Stadt)Marketing, Stadtentwicklung, Förderschienen sowie zuallererst ein planvolles Flächenmanagement aufeinander abgestimmt werden. Flächenmanagement zielt auf die altbekannte Strategie des Leerstandsmanagements, hat dabei jedoch einen ganzheitlichen Ansatz im Sinn und ist ein Gebot der Stunde für eine nachhaltige, zukunftsfähige und bedarfsgerechte Gemeindeentwicklung.

### GRATIS-TOOL FÜR ALLE GEMEINDEN.

Als wesentliches Instrument dazu steht die NÖ Flächenmanagement-Datenbank (FMD) allen niederösterreichischen Gemeinden kostenlos zur Verfügung ([www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at) >> Topaktuell). Mittels dieser FMD können innerörtliche Potentiale wie Brachflächen, Leerstände, Baulücken oder geringfügig genutzte Grundstücke erfasst, verwaltet sowie bilanziert und schließlich aktiviert und nutzbar gemacht werden. Mit der genauen Kenntnis über Quantität und Qualität ihrer Flächenpotentiale schaffen sich Gemeinden eine wertvolle Grundlage für eine nachhaltig wirksame Entwicklungsstrategie für ein belebtes Zentrum.

NÖ FLÄCHEN-  
MANAGEMENT-  
DATENBANK

### AKTIVIERUNG IN 3 SCHRITTEN.

Die Flächenmanagement-Datenbank ist ein von externen Servern unabhängiges und stationär arbeitendes System, läuft auf Basis einer MS-Access-Datenbank und schützt nach dem Download vor Ort gespeicherte Daten vor Fremdzugriffen, lässt aber - bei entsprechendem Interesse mehrerer Gemeinden - auch interkommunale Kooperationen zu. Die Anwendung der FMD läuft in drei Schritten:

#### 1. SCHRITT: ERHEBUNG UND AUSWERTUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

**Systematische Erfassung von Flächenpotentialen**, die nicht nur kurz- und mittelfristig, sondern auch langfristig zur Verfügung stehen können.

#### 2. SCHRITT: DURCHFÜHRUNG EINER GEZIELTEN EIGENTÜMERINNENANSPRACHE

Dabei wird seitens der Gemeinde über die Serienbrieffunktion der FMD eine **schriftliche Befragung der EigentümerInnen** von Baulücken und Leerständen hinsichtlich Nutzungsinteressen bzw. einer eventuellen Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Die EigentümerInnen sind SchlüsselakteurInnen bei der Aktivierung der ungenutzten Flächen, da die Gemeinde meist nicht über konkrete bzw. flächendeckende Kenntnisse zur geplanten Nutzung verfügt, was die Einschätzung des Aktivierungspotentials sehr erschwert.



### 3. SCHRITT: VERÖFFENTLICHUNG IN EINER BAULAND- UND IMMOBILIENBÖRSE

Jene Immobilien, die bisher nicht am Markt präsent waren, können - wenn es Gemeinde und EigentümerInnen wünschen - in eine Internet-gestützte Grundstücks- und Immobilienbörse eingegeben werden, die der Präsentation von Potentialflächen im Bestand dient und einen bürgerfreundlichen Service für Bau- und Umzugswillige bietet.

#### MEHR „INNEN“ HEISST GEWINNEN.

Flächenmanagement steht also für

- die Wiedernutzung leerer Parzellen oder Gebäude
- Wohnen und Leben zurück ins Zentrum bringen
- Kosten sparen durch (Wieder)Auslastung von Infrastrukturen
- eine nachhaltige Siedlungsentwicklung

und ist damit ein wertvoller Partner für

- Verkaufskonzepte wie Pop up-Stores, zentrale Nahversorger-Standorte
- gemischte Nutzungsformen durch Wirtschaft, Wohnen und Freizeit im Zentrum
- Gemeinden, die ihre Bevölkerung in die Gestaltung des Zentrums einbinden.

### KONTAKT UND INFOS ZUR NÖ FMD



Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik  
Mag. Emil Buchberger  
T 02742/9005-14631  
E [emil.buchberger@noel.gv.at](mailto:emil.buchberger@noel.gv.at)  
W [www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at)

## PROJEKT-BEISPIELE



## GELUNGENES BAUSTELLEN-MANAGEMENT IN DER INNENSTADT.



BEREITS SEIT ZWEI JAHREN IST DIE ST. PÖLTNER INNENSTADT SCHAUPLATZ UMFANGREICHER BAUARBEITEN, DIE HEUER AUCH NOCH AUSGEWEITET WERDEN - FÜR DIE ANSÄSSIGEN BETRIEBE UND IHRE KUNDINNEN KEINE EINFACHE SITUATION. DAS PÖLTEN UNTERSTÜTZT IN DIESER SCHWIERIGEN ZEIT MIT BEGLEITENDEN WERBEMASSNAHMEN.

Nach der Kremsergasse sind nun in der Dom- und Herrengasse Bagger mit einem dringend nötigen Leitungsaustausch beschäftigt. Danach sollen die Straßenzüge mit neuer Pflasterung in neuem Glanz erstrahlen. In den Geschäften der Shoppingmeile soll der Betrieb jedoch ungestört weitergehen. Daher belohnen die Kaufleute KundInnen, die sich durch die Baustelle nicht vom Einkauf abhalten lassen, mit Parkgutscheinen, Treue-Aktionen und tollen Preisen. Und: Für jeden Einkauf über 10 Euro gibt es ein gratis Park-Ticket - so lange der Vorrat reicht. Für eine bessere Optik werden an den Baustellen außerdem bunte Transparente angebracht. Und als besonderes Highlight in der „Baustellenzeit“ laden Kaufleute und Stadtmarketing zu einer Schnitzeljagd in der löchrigen Herrengasse bzw. in der mit Baustellen-gittern „verzierten“ Domgasse, bei der den TeilnehmerInnen tolle Preise winken. Mehr Information dazu gibt es in den teilnehmenden Betrieben.







© Stadtmarketing Korneuburg



## NEUE PARKMÖGLICHKEIT FÜR INNENSTADTKUNDINNEN.

IN DIREKTER NÄHE ZUM KORNEUBURGER HAUPTPLATZ WURDEN NEUE ÖFFENTLICHE TIEFGARAGENPLÄTZE GESCHAFFEN. DIESE 100 ZUSÄTZLICHEN, ZENTRUMSNAHEN STELLFLÄCHEN VERBESSERN DIE PARKSITUATION IM STADTZENTRUM DEUTLICH.

Die Parkgarage „Zentrum“ in der Wiener Straße, die im ehemaligen Gebäude der Gerichts- und Justizvollzugsanstalt errichtet wurde, ist eine großartige Bereicherung für die Infrastruktur am Korneuburger Hauptplatz. Viele UnternehmerInnen, KundInnen und PendlerInnen schätzen die günstigen Tarife und die entspannte Parksituation dank der automatischen Abrechnung. Damit stellt die Parkgarage eine Belebung und Bereicherung für die Wirtschaft am Korneuburger Hauptplatz dar.

## Rastenfeld

© Firmengruppe Kastner



## NAHVERSORGER IN NEUEM GEMEINDEZENTRUM.

RASTENFELD IM WALDVIERTEL FREUT SICH ÜBER EIN NEUES, BARRIEREFREIES NAHVERSORGERZENTRUM MIT LEBENS-MITTELMARKT, ZAHNARZT-PRAXIS, MASSAGEINSTITUT UND POLIZEIINSPEKTION.

© Gerald Mayerhofer

v.l.n.r.: Gabi Gaukel, Melanie Steininger, Kauffrau Maria Pöll, LR DI Ludwig Schleritzko, KommR Christof Kastner, Bürgermeister Gerhard Wandl

Kauffrau Maria Pöll - langjährige Lebensmittelhändlerin in Rastenfeld, deren Geschäft aus allen Nähten platzte - kann nun ihren KundInnen auf 240 m<sup>2</sup> neben dem Sortiment des täglichen Bedarfs auch lokale und vielerlei Bio-Produkte bieten. Als besonderen Service gibt es am „Frühstücksschalter“ schon eine Stunde vor Geschäftsöffnung frisches Gebäck und Kaffee zum Mitnehmen. Das angeschlossene Café „Süß und frisch“ - in dem die Kauffrau und ihr Team ihre Gäste mit hausgemachten Mehlspeisen, italienischem Eis und kleinen Imbissen verwöhnen - entspricht zusätzlich dem Wunsch der Bevölkerung nach einem Treffpunkt. Am 7. Juni wurde das neue Gemeindezentrum von Landesrat Ludwig Schleritzko im Beisein von VertreterInnen aus Politik und Wirtschaft sowie der Rastenfelder Bevölkerung eröffnet.



## KONTAKT

NIEDERÖSTERREICHISCHE ARBEITS-GEMEINSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DES EINKAUFES IN STADT- UND ORTSZENTREN

Dipl.-Ing. Alexandra Schlichting MA  
Amt der NÖ Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Regionalpolitik  
Landhausplatz 1 | 3109 St. Pölten  
T 02742/9005-14902 | F 02742/9005-14170  
alexandra.schlichting@noel.gv.at

Mag. Wolfgang Fuchs  
Wirtschaftskammer NÖ - Sparte Handel  
Wirtschaftskammer-Platz 1 | 3100 St. Pölten  
T 02742/851-18310 | F 02742/851-19319  
nafes@wknnoe.at