

**erste  
österreichische  
Leerstands  
Konferenz**

Neue Perspektiven für leerstehende  
Bauten im ländlichen Raum

20.–21. Oktober 2011  
Ottensheim/Ö

**programm + abstracts**

vor ort  
ideenwerkstatt

nonconform  
architektur  
vor ort

# Programm Donnerstag und Freitag 20. / 21. Oktober 2011

Neue Perspektiven für leerstehende  
Bauten im ländlichen Raum

Donnerstag, 20. Oktober 2011

10:00

## **Vorstellung des Programms**

*Judith Leitner und Roland Gruber –  
nonconform architektur vor ort / A*

## **Warum Ottensheim?**

*Ulrike Böker – Bürgermeisterin  
Ottensheim / A*

10:30

## **Rodung – Siedlung – Wüstung: Rückblick in historische Dorfgesellschaften**

*Alfons Dworsky – Professor an  
der TU Wien und em. Vorstand des  
Instituts für regionale Architektur  
und Siedlungsplanung an der Leibniz-  
Universität Hannover / A / D*

11:30

## **Kaffeepause**

11:50

## **Rurbanismus / Silograd – Aktivieren von rurbanen Infrastrukturen**

*Heidi Pretterhofer und Dieter Spath  
– Architekturbüro arquitectos / A*

12:10

## **Infrastruktur und regionale Disparitäten am Beispiel Ostdeutschland**

*Matthias Naumann – Leibniz-Institut  
für Regionalentwicklung und  
Strukturplanung / D*

13:00

## **Mittagspause**

14:00

## **Fokus Südwestfalen**

### **Leerstand im Dorf – die vielfältigen Facetten der Thematik**

*Hilde Schröteler-von Brandt  
– Professorin am Fachbereich  
Architektur und Städtebau der  
Universität Siegen / D*

### **Leerstandsoffensive Südwestfalen – Probleme, Ziele, Projekte**

*Stephanie Arens – Projektleiterin  
für ländliche Entwicklung der  
Südwestfalen Agentur / D*

### **Dörfer im Aufwind – aktiv die Zukunft gestalten**

*Verena Traumann – Regionalmanagerin  
des LEADER-Programms Hochsauerland  
/ D*

### **Bauen im Ortskern – Förderprogramm Burbach**

*Christoph Ewers – Bürgermeister  
Burbach / D*

16:00

## **Kaffeepause**

16:30

## **Fokus Raumsuche und Leerstandsvermittlung**

### **Erhalt durch Nutzung – das Wächterhauskonzept**

*Fritjof Mothes – Partner des  
Planungsbüros StadtLabor,  
Vorstandsmitglied und Initiator des  
Vereins HausHalten Leipzig / D*

### **Strategien der Raumvermittlung**

*Sabine Stuller und Tobias Hagleitner  
– Fruchtgenuss – Verein für  
Leerstandsangelegenheiten / Linz / A*

# Programm Donnerstag und Freitag 20. / 21. Oktober 2011

Neue Perspektiven für leerstehende  
Bauten im ländlichen Raum

## Verhandlungsraum zwischen Stadt, Land und Fluss

*Christoph Wiesmayr* – Initiative  
[Schwemmland] / Linz / A

18:00

## Vorstellung des Workshopprogramms – fünf kommunale Strategien im Umgang mit Leerstand

*Judith Leitner* und *Roland Gruber* –  
nonconform architektur vor ort / A

19:00

## Abendessen im Gasthof zur Post

Musik: papplab orchester

## www.vor-ort.at – die digitale vor ort ideenwerkstatt

*Roland Gruber* – nonconform  
architektur vor ort

Freitag, 21. Oktober 2011

## Frühstücksworkshop – fünf kommunale Strategien im Umgang mit Leerstand im Gasthof zur Post

9:00

## Potenziale im Ortszentrum Ortskernentwicklung Ottensheim / Oberösterreich / A

mit *Ulrike Böker* – Bürgermeisterin,  
*Philipp Tschavoll* – Leiter der  
Baubehörde und *Ulrike Schwantner*  
– Raumplanerin, Büro kon-text  
– Raumbezogenes Management und  
sozialwissenschaftliche Beratung

## Neues Leben in alten Höfen Ortskernrevitalisierung Silz / Tirol / A

mit *Peter Knapp* – Bau- und Sanierungs-  
berater in Silz und *Nikolaus Juen*  
– Vorstand der Abt. Bodenordnung

und Leiter der Geschäftsstelle für  
Dorferneuerung des Landes Tirol

## Die Herausforderungen des Rückbaus redesign Eisenerz / Steiermark / A

mit *Rainer Rosegger* und *Elisa  
Rosegger-Purkrabek* – SCAN-Agentur für  
Markt- und Gesellschaftsanalytik und  
*Werner Nussmüller* – Architekt

## Leerstandsmanagement zu ebener Erde und im ersten Stock

Ortskernaktivierung Waidhofen an der  
Ybbs / Niederösterreich / A  
mit *Johann Stixenberger* – Unternehmer  
„die Hoflieferanten“ und Berater  
der Dorf- und Stadterneuerung  
Niederösterreich und  
*Maria Schneider* und *Andreas Bösch* –  
w30 architektur

## Das Leben kehrt zurück – neue Formen der Zentrumsbelegung

## Reanimierung Stadt Haag / Niederösterreich / A

mit *Christian Mitterlehner* –  
Gewässerökologe und Berater der Dorf-  
und Stadterneuerung Niederösterreich

10:30

## Diskussion im Plenum

12:00

## Exkursion nach Haslach / Oberösterreich / A

Führung durch den Ortskern mit *Josef  
Schütz* – Architekt und Initiator  
der Ortskernentwicklung und *Ludmilla  
Leitner* – Lehrerin in Haslach

# Alfons Dworsky

Rodung – Siedlung – Wüstung:  
Rückblick in historische  
Dorfgesellschaften

Unter „Dorf“ versteht man umgangssprachlich eine relativ kleine, ortsfeste, meist in dazugehöriges Kulturland eingebettete Siedlung. Das war nicht immer so. Die Kulturgeschichte menschlicher Raumbenutzung könnte als „Stratigraphie“ von Strukturwandelphänomenen geschrieben werden. Der Übergang von schweifendem Wohnen zur Sesshaftigkeit vollzog sich langsam über zahlreiche Generationen von Siedlungsstrukturen, das heißt von Raumorganisationen mit den dazugehörigen technischen Anlagen.

Der Wandel kann sozioökonomischer, technologischer, aber auch politischer Natur sein, mit jedem Wandel geht ein Umbau von Landschaft und Siedlung einher. Der Bestand wird teilweise tradiert, verändert oder fällt aus der Nutzung. Die früh- und hochmittelalterliche Strukturierung von Kulturland = Rodung von Urwald zur quasigenossenschaftlichen Bewirtschaftung und Bewohnung generierte das Grundmuster des heutigen Stadt-Landmodelles. Manche Siedlungen fielen gänzlich aus der Nutzung, wurden aufgegeben = Wüstung. Manche Wohn- und Wirtschaftsbauten wurden technisch oder sozial obsolet = Umnutzung - Leerstand - Abbruch?

# Heidi Pretterhofer und Dieter Spath

Rurbanismus / Silograd – Aktivieren  
von rurbanen Infrastrukturen

In Niederösterreich gibt es rund 130 Getreidesilos, mit Turmhöhen bis zu 75 m. Entsprechend der Bauordnung fallen diese Türme unter die Kategorie Hochhaus. In ihrer Erscheinung sind sie Landmarks in der flachen Landschaft und bilden ein Netzwerk von Hochpunkten, das sich um Wien und bis an die tschechische und slowakische Grenze zieht. Viele der Silos hängen am Schienennetz, und könnten so als lokale Terminals genützt werden, wo von Rad, Bus, PKW auf die Bahn gewechselt werden kann. Diese Perspektive ist allerdings nur denkbar, wenn die Bedeutung des ländlichen Bahnnetzes als öffentliches Verkehrsmittel bestehen bleibt oder zunimmt.

Als zeitgemäßes Update werden Silos heute in erster Linie als Senderstandort bewirtschaftet. Viele „Silomeister“ schätzen den Ertrag aus den Miet- und Pachteinahmen der diversen Sender die „on top“ des Silos montiert sind, höher als den Erlös durch das Lagern von Getreide. Die Silos senden Bilder, Gespräche und Informationen, die den neuen rurbanen Raum aktivieren. Der Mobiltelefonierer, Autofahrer und Fernseher sieht den Silo von der Ferne und der Silo sieht für ihn in das Land hinein, der Silo ist somit reale, physische und zugleich virtuelle, mediatisierte Aussichtsplattform. W-LAN wird gesendet und generiert W-LAN(D).

# Matthias Naumann

## Infrastruktur und regionale Disparitäten am Beispiel Ostdeutschland

Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen war über mehrere Jahrzehnte das zentrale Leitbild der bundesdeutschen Raumordnung. Knappe öffentliche Haushalte, demographischer Wandel und ein verändertes Staatsverständnis führten in jüngerer Zeit jedoch zu einer Neubewertung regionaler Disparitäten. Unter dem Motto „Stärken stärken“ findet eine Verschiebung von einer ausgleichsorientierten Förderpolitik hin zur Konzentration von Fördermitteln auf sogenannte Wachstumskerne statt. Eine wesentliche Rolle spielt dabei Infrastruktur, deren Ausbau in strukturschwachen Regionen in der Vergangenheit auch als Maßnahme geplant wurde, um regionale Disparitäten zu vermindern. Demgegenüber wird nun ein „Rückzug des Staates“ aus der Daseinsvorsorge ländlich-peripherer Räume befürchtet, da dort die ökonomische und technische Tragfähigkeit der Infrastrukturversorgung aufgrund sinkender Nutzerzahlen und -dichten bereits jetzt gefährdet ist.

Der Beitrag zeigt am Beispiel der Wasserwirtschaft in Ostdeutschland, wie die gegenwärtigen Probleme der Ver- und Entsorgung, aber auch verfehlte Infrastrukturinvestitionen in der Vergangenheit zu Entwicklungsproblemen ländlicher Räume beitragen.

# Hilde Schröteler-von Brandt

Leerstand im Dorf – die  
vielfältigen Facetten der Thematik

Im Zuge der demografischen Entwicklung sind viele Regionen Deutschlands von einer stagnierenden und schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung sowie einer deutlichen Verschiebung des Altersaufbaus mit der Zunahme der älteren Menschen betroffen. Vor allem die Dörfer und ländlich geprägten Regionen sind von den Auswirkungen des demografischen Wandels in vielfacher Hinsicht berührt. Der Beitrag wird die Eckpunkte der demografischen Entwicklung und ihre Auswirkungen aufzeigen und dabei den Fokus auf den Wohnungsmarkt und die Leerstandsproblematik legen. Die verschiedensten Handlungsansätze und Strategien im Umgang mit der Leerstandsproblematik werden aufgezeigt.

Die planungsmethodischen Herangehensweisen im Umgang mit Leerstand im Kontext eines kommunalen Flächenmanagements und einer Strategie zur Bestandsentwicklung stehen im Mittelpunkt. In den folgenden Referaten werden anhand von Fallbeispielen aus Südwestfalen die planerischen Strategien konkretisiert werden.

# Stephanie Arens

Leerstandsoffensive Südwestfalen –  
Probleme, Ziele, Projekte

Die ländlich geprägte Mittelgebirgsregion Südwestfalen, im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW) gelegen, ist eine der Regionen in Westdeutschland, die am stärksten von demographischen Veränderungen geprägt sind. Die Folgen sind leerstehende Gebäude im öffentlichen und privaten Bereich und Rückbau der Infrastrukturausstattung.

Das zeitlich begrenzte Strukturförderprogramm REGIONALE des Landes NRW bietet der Region bis zum Präsentationsjahr 2013/2014 die Möglichkeit, in unterschiedlichen Bereichen modellhafte Projekte im Umgang mit dem demografischen Wandel zu entwickeln. In der REGIONALE-Projektfamilie LandLeben wurde daher im vergangenen Jahr eine Leerstandsoffensive gestartet, um mit Projekten und Initiativen ganz unterschiedlicher Art das Thema Leerstand in der Region anzugehen. Dazu gehören z.B. Projekte wie „Bürger machen Dorf“, „Labor Leerstandsentwicklung Region Wittgenstein“ oder das Vernetzungsprojekt „Zukunft der Dörfer in Südwestfalen“, die in dem Beitrag vorgestellt werden.



# Verena Traumann

Dörfer im Aufwind – aktiv die  
Zukunft gestalten

Das Projekt ist eines der Vorrangprojekte aus dem Entwicklungskonzept der LEADER-Region Hochsauerland. Es wurde im Konzept als „regionales Leerstandsmanagement“ aufgenommen, mit dem Ziel der Sicherung der Attraktivität der Dörfer und Städte als Wohn- und Arbeitsort. Doch die Beschäftigung mit den Leerständen ist keineswegs ausreichend, vielmehr geht es um eine aktive Gestaltung und ganzheitliche Entwicklung unserer Dörfer für die Zukunft. Leitgedanke des Projektes ist die Begleitung und Unterstützung bei der Umsetzung der innerörtlichen Entwicklung, zur strukturellen Verbesserung der Ortskerne sowie die Sicherstellung der Attraktivität der Ortslagen. Die wirtschaftliche, nachhaltige und naturfreundliche innerörtliche Entwicklung der Ortskerne, die in ihrem Ergebnis zu einer Verbesserung der Lebensqualität und des Ortsbildes führt, ist ebenfalls Ziel.

Anhand von sechs Modelldörfern, die nach ihrer Modellhaftigkeit für die Region ausgesucht wurden, werden Ideen- und Maßnahmenkonzepte erarbeitet. Die Ergebnisse sollen anschließend auf andere Dörfer übertragbar sein.

# Christoph Ewers

Bauen im Ortskern –  
Förderprogramm Burbach

Die Gemeinde Burbach ist eine ländlich strukturierte Gemeinde mit neun Dörfern und 15.000 Einwohnern im Dreiländereck Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz. Demographische Entwicklung, Klimaschutz und Dorfgestaltung sind wesentliche Herausforderungen der Gemeinde. Sie hat deshalb ihre vielfältigen Maßnahmen zur Dorfentwicklung in der Initiative „Lebens-WERTE Dörfer“ zusammengefasst. Ein wichtiger Baustein hierzu ist das Burbacher Förderprogramm „Bauen in den Ortskernen“. Das Förderprogramm bietet in verschiedenen Bausteinen (Kauf, Neubau, barrierefreier Umbau, energetische Sanierung, ortstypische Gestaltung...) finanzielle Anreize für bauliche Maßnahmen innerhalb der Dörfer der Gemeinde. Dabei ist es ein zentrales Anliegen, über eine an dieses Förderprogramm gebundene Beratung durch ortsansässige Architekten, das gemeindliche Bauamt und örtliche Kreditinstitute eine ganzheitliche Sicht der Bürgerinnen und Bürger für das Thema Bauen und Wohnen im Ortskern zu erzeugen, die demographische, energetische und architektonisch-gestalterische Aspekte berücksichtigt. Das in dem Beitrag vorgestellte Förderprogramm wurde 2010 verabschiedet und läuft erfolgreich im zweiten Jahr.

# Fritjof Mothes

Erhalt durch Nutzung – das  
Wächterhauskonzept

In Leipzig stehen etwa 2.000 gründerzeitliche Gebäude leer, vorrangig an Hauptverkehrsstraßen und Straßenecken, oft besonders stadtbildprägende Gebäude. Neue Handlungsstrategien jenseits des klassischen Immobilienmarktes sind gefragt. HausHalten e.V. hat Konzepte zur Sicherung dieser Gebäude entwickelt, bietet Eigentümern eine intensive Beratung und sucht nach kreativen Raumnutzern für nicht kommerzielle Zwischennutzungen. In den „Wächterhäusern“ übernehmen die Nutzer die Position eines Wächters und verhindern damit Vandalismus und tragen gleichzeitig zur Belebung des Viertels bei. Mit bereits 17 Wächterhäusern hat sich das Modell als erfolgreicher Baustein der Leipziger Stadterneuerung erwiesen. Zahlreiche Städte – nicht nur in Ostdeutschland – stehen vor der Herausforderung des Leerstands. Mittlerweile ist es gelungen, das Wächterhausmodell in andere Städte wie z. B. Halle/Saale, Chemnitz, Görlitz oder Erfurt aber auch in Kleinstädte zu übertragen. Seit Kurzem bietet HausHalten e.V. mit dem Projekt „Wächterläden“ zusätzlich auch Existenzgründern und Kreativen neue Zwischennutzungskonzepte für bisher leerstehende Ladenlokale an Hauptverkehrsstraßen.

# **Sabine Stuller und Tobias Hagleitner**

Strategien der  
Raumvermittlung

Als Schnittstelle zwischen Eigentümern und Raumsuchenden schafft der Verein Fruchtgenuss den geeigneten Rahmen, um eine sozial und kulturell nachhaltige Nutzung von Raumressourcen zu ermöglichen. Wie sehen in diesem Sinne zukunftsweisende Zwischennutzungsprojekte aus? Wie können NutzerInnen, BesitzerInnen und die städtische Gesellschaft davon profitieren? Welche rechtlichen, organisatorischen und kommunikativen Voraussetzungen müssen dafür geschaffen werden? Diese Fragen leiten die Arbeit von Fruchtgenuss als Vermittlungsplattform in Sachen Leerstand an. Mögliche Antworten darauf erläutert der Beitrag anhand aktueller Projekte, die die verschiedenartigen Chancen und Potentiale gelungener Leerstandsnutzung für die Stadt Linz verdeutlichen.

# Christoph Wiesmayr

Verhandlungsraum zwischen Stadt,  
Land und Fluss

Die Linzer Initiative [Schwemmland] will Neuland bzw. das, was in scheinbar unreglementierten Räumen schlummert, neu entdecken. Blinde Flecken in der hauptsächlich durch Industrie und Handel geprägten Stadtlandschaft verbergen ungeahntes Zukunftspotential im Hafenviertel. Viele dieser Räume drohen durch hohen Kapitaldruck auf die „Freifläche“ zu verschwinden. Wir verstehen das Linzer Hafenviertel als Teil unserer Stadt und dessen Stadtteilkultur, in dem ihre Bewohner als Akteure aktiv ihr Lebensumfeld mitgestalten können. Wir wollen besondere Orte aufsuchen, darin temporäre Impulse setzen, ein Stück Stadt und seine Geschichte erlebbar machen und danach wieder frei geben. Welche Zukunftsmöglichkeiten sich hier auf tun könnten, wurde dieses Jahr mit ExpertInnen unterschiedlicher Disziplinen an sechs ungewöhnlichen Orten diskutiert und ausgelotet; wie etwa am Hollaberer-Anwesen, einem der letzten noch aktiven Bauernhöfe des Areals, auf verwucherten Tennisplätzen am Winterhafen oder auf den potenziellen Dachoasen des Linzer Hafenviertels.

# Roland Gruber

Die digitale vor ort  
ideenwerkstatt

Das Büro nonconform arbeitet und forscht im Schnittfeld von Architektur, Städtebau und kommunaler Entwicklung im ländlichen Raum. Mit der „vor ort ideenwerkstatt“ hat nonconform ein partizipatives Planungsinstrument kreiert, das die Organisation kommunaler Projektentwicklungs- und Planungsprozesse unter größtmöglicher BürgerInnenbeteiligung ermöglicht und konkrete Projektaufgaben von der Ideesuche bis zur Umsetzung betreut.

Zahlreiche Kommunen, die an der Durchführung einer „vor ort ideenwerkstatt“ Interesse zeigen, kämpfen mit Leerständen in den gewachsenen Gemeindezentren. Sie sehen BürgerInnenbeteiligung als Chance, die Situation nachhaltig zu verbessern. Mittlerweile wurde das partizipative Planungsmodell im Rahmen eines Forschungsprojekts zu einer Online-Plattform weiterentwickelt. Die „digitale vor ort ideenwerkstatt“ dient als Vernetzungs- und Informationsdrehscheibe rund um das Thema Ortskernentwicklung und unterstützt kommunale Projekte mit BürgerInnenbeteiligung. Das Projekt wurde von departure, der Wiener Wirtschaftsförderungs- und Servicestelle für Unternehmen der Creative Industries gefördert. Ziel der Plattform ist es, auch jüngere Generationen in kommunale Entscheidungsprozesse einzubinden, die über klassische Kommunikationswege nur mehr schwer erreichbar sind.

# Fünf kommunale Strategien im Umgang mit Leerstand

Neues Leben in alten Höfen  
Silz / Tirol / A

Die Herausforderungen des Rückbaus  
Eisenerz / Steiermark / A

Das Leben kehrt zurück – neue Formen der Zentrumsbelebung  
Stadt Haag / Niederösterreich / A

Leerstandsmanagement zu ebener Erde und im ersten Stock  
Waidhofen an der Ybbs / Niederösterreich / A

Potenziale im Ortszentrum  
Ottensheim / Oberösterreich / A

# Neues Leben in alten Höfen

Ortskernrevitalisierung Silz /  
Tirol / A

Die Ortskernbelebung Silz startete 2004 als Pilotprojekt der Dorferneuerung in Tirol. Ziel des Förderprogramms „Revitalisierung – Neue Impulse für unsere Dörfer“ war sowohl private als auch kommunale Bemühungen zur Revitalisierung des Baubestands zu stärken und dadurch eine langfristige Belebung gewachsener und infrastrukturell erschlossener Zentralbereiche in Dörfern und Weilern zu gewährleisten. In Silz wurden 2003 im Ortszentrum 81 von 230 Gebäuden als leerstehend erfasst. Rechnet man diese Verhältnisse auf Tirol hoch, gibt es ca. 16.000 leerstehende Gebäude in ganz Tirol. Nach Schätzungen wäre damit der Wohnbedarf ca. für die nächsten 23 Jahre gedeckt. Seit der Initiierung der „Ortskernrevitalisierung Silz“ konnten 22 leerstehende Objekte revitalisiert werden. Insgesamt wurden bis jetzt 53 Bauberatungen durchgeführt, mit dem Ziel, die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner mit den Möglichkeiten der Gebäude in Einklang zu bringen.



# Die Herausforderungen des Rückbaus

redesign Eisenerz / Steiermark / A

Die Bergbaustadt Eisenerz ist das imposanteste Beispiel einer „shrinking city“ in Österreich: Sie verlor seit den 1950er Jahren mehr als die Hälfte ihrer einst 13.000 Einwohner. Die in Eisenerz vertretenen Wohnungsgenossenschaften verzeichneten 2005 einen Leerstand von etwa 700 Wohnungen. Die Aufrechterhaltung der städtischen Infrastruktur stellte für die kommunale Verwaltung eine immer schwerer erfüllbare Aufgabe dar. Um dem zunehmenden Wohnungsleerstand und den damit verbundenen Schwierigkeiten entgegenzuwirken, wurde ein Konzept ausgearbeitet, das durch ein konzertiertes Abriss- und Rückbauprogramm die Erhaltung der technischen und sozialen Infrastruktur erleichtern und die Wohnsituation verbessern soll. Bewohner und Bewohnerinnen aus entlegenen und benachteiligten Stadtteilen wurden unter soziologischer Begleitung in sanierte Wohnungen in zentraler Lage umgesiedelt; die Altstadt wurde gestärkt, während Strukturen in Randlagen aufgegeben wurden.

# Das Leben kehrt zurück – neue Formen der Zentrumsbelebung

Reanimierung Stadt Haag /  
Niederösterreich / A

Unter dem Motto „Rückkehr des Lebens ins Ortszentrum“ fand in den letzten zwölf Jahren in der niederösterreichischen Kleinstadt Haag ein intensives Reanimierungsprogramm statt. Neben zahlreichen Aktivitäten am Hauptplatz wurde der gesamte Ortskern neu gestaltet, es wurden Gebäude abgebrochen, neue Bauten errichtet, alte Ensembles wurden saniert und erweitert bzw. mit neuen Nutzungen gefüllt. Dies bedeutete auch den Zuzug von Menschen ins Zentrum und das Schaffen von Wohnraum - in neuen und alten Gemäuern.

Mit 1. Jänner 2000 trat Haag in das Programm der Stadterneuerung NÖ ein. Gemeinsam waren Bürger und Stadtgemeinde eingeladen, während eines Zeitraumes von vier Jahren Projekte zur positiven Entwicklung der Stadt zu erarbeiten und einzureichen. Die Aufgabe des im Prozess vorgesehenen überparteilichen Stadterneuerungsbeirates übernahm der dafür gegründete Verein „Wir Haager!“ - Verein für Stadterneuerung und Stadtmarketing zur Förderung von Wirtschaft, Fremdenverkehr, Stadtbild, Kultur und Geselligkeit. Die Prozessbegleitung erfolgte während des gesamten Zeitraumes über einen Betreuer der Stadterneuerung NÖ.

Neben kleineren bewusstseinsbildenden Maßnahmen wurden Projekte zur Verbesserung des Stadtbildes aber auch die Gründung des Theatersommers Haag am Hauptplatz in Angriff genommen.

# Leerstands- management zu ebener Erde und im ersten Stock

Ortskernaktivierung Waidhofen an  
der Ybbs / Niederösterreich / A

Eine wesentliche Qualität der Arbeit in Waidhofen besteht in der Verbindung von Denkmalpflege, Ensembleschutz und Innovation zu einem über Jahre laufenden Gesamtprojekt. Im ersten Entwicklungskonzept wurde durch einen Wettbewerb ein urbanistisches Leitbild beschrieben, das *die allgemein anerkannten Gestaltqualitäten einer historischen Kleinstadt aus ihrer Bildhaftigkeit befreit und als lebendiges städtebauliches Kraftfeld in Szene setzt.* (Christian Kühn, Die Presse am 26.2.2001) Neben der Gestaltung der Platz- und Straßenräume wurde versucht, auch die Verkehrsfrage zu lösen und die stadtnahen Naturräume zu erschließen. Bereits 2001 wurde Waidhofen mit dem Otto Wagner Städtebaupreis für den kreativen Umgang mit der historischen Substanz ausgezeichnet.

Die Landesausstellung 2007 wurde als weiterer Impuls der Innenstadtbelebung genutzt. Durch spezielle Förderanreize und eine aktive Leerflächen- und Ansiedlungspolitik konnte in den letzten Jahren eine Aktivierung der Erdgeschoßzonen erreicht werden. An Konzepten für die teilweise noch leerstehenden Obergeschoßzonen im Zentrum wird derzeit u.a. im Rahmen eines Projekts der Niederösterreichischen Wohnbauforschung gearbeitet.

# Potenziale im Ortszentrum

Ortskernentwicklung Ottensheim /  
Oberösterreich / A

Die an der Donau gelegene Marktgemeinde im Umland von Linz hat in den letzten Jahren eine Reihe von Initiativen gestartet, die sich der Ortskernentwicklung, der Vermittlung zwischen Raumsuchenden und HauseigentümerInnen bzw. der Neunutzung des baulichen Bestands widmen. Die Projekte reichen von der Attraktivierung des öffentlichen Raumes (wie etwa durch den Freitagmarkt oder durch Platz- und Straßengestaltungen im Shared Space Konzept), über die Vermittlung nicht genutzter Räume bis zur professionellen Hilfestellung im Umgang mit alter Bausubstanz. Seit 2010 versucht die Gemeinde über das Projekt „Potenziale im Ortszentrum“ Leerstand zu mobilisieren, HauseigentümerInnen und Raumsuchende zu beraten und Potenziale der Ortszentren in der heutigen Zeit aufzuzeigen. Gezielte Recherchen, architektonische Skizzen, Workshops mit ExpertInnen und Ausstellungen sollen das Bewusstsein für die Potenziale des Ortskerns und seiner Bausubstanz stärken.

Zur Erweiterung der Musikschule wurde von TWO IN A BOX Architekten 2009 eine Studie mit dem Titel Raumsuche erarbeitet und 2011 startete das Projekt Raumbörse als Plattform für Leerstandsvermittlung, die von kon-text (Raumbezogenes Management & Sozialwissenschaftliche Beratung) betreut wird. In mehreren EG-Lokalen und anderen Räumlichkeiten konnten sich in den vergangenen Jahren neue Nutzungen als Geschäfte oder Ateliers etablieren, für einige weitere Häuser und Lokale wurden Adaptierungs- und Umnutzungskonzepte entwickelt.

Ein ebenfalls im Rahmen der Ortskernentwicklung umgesetztes Ensemble und herausragendes Projekt, sowohl was die bauliche Gestaltung als auch was den Planungsprozess betrifft, ist das Amtshaus mitten am Marktplatz mit dem zur Straße offenen Gemeindesaal. Der nach einem offenen Architekturwettbewerb von SUE Architekten geplante Bau, dessen baulicher Bestand bis ins Mittelalter zurückreicht, wurde 2010 mit dem Österreichischen Bauherrenpreis ausgezeichnet.

# Potenziale im Ortszentrum

Ortskernentwicklung Ottensheim /  
Oberösterreich / A



## Projekte der Ortskernentwicklung

- ① 2000–01 Neugestaltung des Marktplatzes (Boris Podrecca), seit 1997 *Freitagsmarkt*
- ② 2009–10 Umbau des *Gusenleitnerhauses* zum *Neuen Amtshaus* und Zubau des *Offenen Gemeindesaals* (SUE architekten)
- ③ Seit 2010 Umnutzung des *Alten Amtshauses* zuerst als temporäre Schulräume dann u.a. als *Offenes TechnologieLabor* (Verein Neue Arbeit/Neue Kultur)
- ④ Adaptierungskonzepte für den *Gasthof zur Post* zur Nutzung als multifunktionalen Kulturraum (Klaus Hagenauer)
- ⑤ 2009 Umgestaltung der *Linzer Straße* als *Shared Space*
- ⑥ *Donauländerei*
- ⑦ Wohn- und Gartenprojekte für das *Bauhofareal* und die angrenzende *Schrebergartensiedlung*, Neubespielung des *Hauses Rodlstraße 5*
- ⑧ 2006 *dasparkhotel* - temporäres Wohnen in Betonrohren (Andreas Strauss)
- ⑨ 2011 Adaptierung des *Hauses Hostauerstraße 3* als *Ärztzentrum*
- ⑩ *Alte Schule* | *Altes Feuerwehrhaus*

# Haslach an der Mühl

Führung durch den Ortskern mit Josef Schütz und Ludmilla Leitner

Gelegen am südlichen Rand des Böhmerwaldes nahe der tschechischen Grenze war Haslach bis vor wenigen Jahrzehnten ein Zentrum der Leinenproduktion. In den 50er Jahren gab es im Ort noch 20 Webereien; der wichtigste Betrieb war die zwischen 1820 und 1865 errichtete Vonwiller Fabrik. Mit 400 Beschäftigten war sie der größte Textilbetrieb in der Region, vor der endgültigen Schließung hatte sie allerdings nur noch 40 MitarbeiterInnen und ein großer Teil des Komplexes lag brach. Man stand vor der Entscheidung, die mitten im Ort gelegene Industrieruine völlig aufzugeben oder die Stilllegung als Chance zu nützen. Nach der Insolvenz wurde der Komplex von der Gemeinde aufgekauft und es wurden Konzepte für Neunutzungen entwickelt. Ein großes Glück für das Gelingen der Neubespielung war, dass zur selben Zeit ein Standort für das Berufliche Bildungs- und Rehabilitationszentrum gesucht wurde und die Wahl tatsächlich auf Haslach fiel. Heute beherbergt die Fabrik eine breite Palette von wirtschaftlichen und kulturellen Nutzungen, u.a. eine Musikschule, ein Technologie- und Dienstleistungszentrum, das Sozialprojekt FAB Pro.Work, ein Museum, ein Restaurant, eine Textil-Manufaktur und ab 2012 das Textile Zentrum.

Die Revitalisierung ist vor allem auch dem Einsatz einzelner Haslacher zu verdanken, insbesondere dem Architekten Josef Schütz, der ein Büro vor Ort betreibt. Schon in den 80er Jahren haben sich Josef Schütz und zwei weitere Kollegen in ihren Diplomarbeiten mit dem Ortskern und mit der räumlichen Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt. Die Flächenwidmungspolitik, die Entwicklung zeitgemäßer, den Strukturen des Ortskerns angepasster Typologien und die Erhaltung leerstehender Bauten bleiben allerdings weiterhin aktuelle Themen. Denn auch wenn die Umnutzung des Vonwiller-Areals und einige kleinere Sanierungen sehr positive Impulse in der Ortskernentwicklung darstellen, bleiben weiterhin viele Raumpotenziale ungenützt. In der Windgasse etwa, die 1996 vom Bundesdenkmalamt unter Ensembleschutz gestellt wurde und einst 150 Bewohner zählte, lebten Mitte der 80er Jahren nur noch etwa 40 Menschen und heute sind es weniger als zehn. Viele der denkmalgeschützten historischen Gebäude stehen leer oder werden nur zu einem geringen Teil genützt. Mehrere Bauten im Altbestand wurden allerdings auch vorbildhaft saniert und konnten durch An- und Ausbauten an heutige Standards angepasst werden.

# Haslach an der Mühl

Führung durch den Ortskern mit  
Josef Schütz und Ludmilla Leitner



- ① 1999-2009 Sanierung und Revitalisierung Vonwiller Areal, Neunutzung als Bildungs- und Dienstleistungszentrum, Museum, Atelier und Restaurant
- ② 1991 Sanierung Cembalowerkstatt und Wohnhaus Pühringer
- ③ 1887, 1996 Sanierung Arkadenhaus am Marktplatz 15, Nutzung u.a. als Architekturbüro und Atelier
- ④ 2004 Sanierung Pfarrhaus
- ⑤ seit 2008 Ausstellung im Kirchturm zum Thema "Ortskern – Belegung – Unsere Aufgabe" (der Turm wurde in den 60er Jahren vorübergehend auch zu Wohnzwecken genutzt)
- ⑥ 2011 Neubau Haus Windgasse 15 zu AHA (ArchitekturHerberge)

# Impressum

nonconform architektur vor ort ZT KG

Projektteam:

DI Judith Leitner

Mag.arch. Roland Gruber, MBA, MAS

leitner@nonconform.at

gruber@nonconform.at

t +43 1 929 40 - 58

f +43 1 929 40 - 59

m +43 699 1929 40 - 59

Büro Wien

Lederergasse 23/8/EG

A-1080 Wien

Büro Kärnten

Brandnerweg 6

A-9062 Moosburg/Wörthersee

[www.nonconform.at](http://www.nonconform.at)

Förderer und Sponsoren:

bm:uk



Kooperationspartner:



LandLuft



niederösterreichische  
DORFSTADT  
erneuerung

