

# Ortskerne stärken und Bauflächen sparen in Salzburger Gemeinden

Orte - Macht und Ohnmacht der Bürgermeister

Donnerstag 22. November 2018, 13 - 18 Uhr

St. Pölten

- Ausgangslage in Salzburg (ähnlich in anderen Bundesländern)
- Stadt- und Ortskernsterben. Warum? + Theorie
- Probleme und Maßnahmen zur „Reparatur“ bzw. Belebung der Ortszentren in 12 Themenbereichen + Salzburger Beispiele
- Welche Instrumente in Salzburg
- Zusammenfassung

# Wunschvorstellung



# Realität



Was wir wollen ...



... wie wir uns Verhalten



# Warum gerät die Innenstadtwirtschaft zunehmend unter Druck?

Das „Leben im Ort“ hat Jahrhunderte lange Tradition und ist Teil unserer mitteleuropäischen Lebenskultur!

Viele Rahmenbedingungen haben sich jedoch in den letzten Jahren verändert:

Der Einzelhandel ist ein wichtiger „Belebungsfaktor“ einer Innenstadt, es gibt jedoch einen tiefgreifenden Strukturwandel:

- Enormes Wachstum der Verkaufsflächen - überwiegend in der Peripherie
- Mehrbranchenbetriebe und neue Vertriebsformen (insb. E-Commerce)
- Nachfolgeprobleme beim traditionellen Fachhandel

Die **Strukturen** unserer historisch gewachsenen Innenstädte sind häufig nicht mehr kompatibel mit den Anforderungen an den „modernen Einzelhandel“:

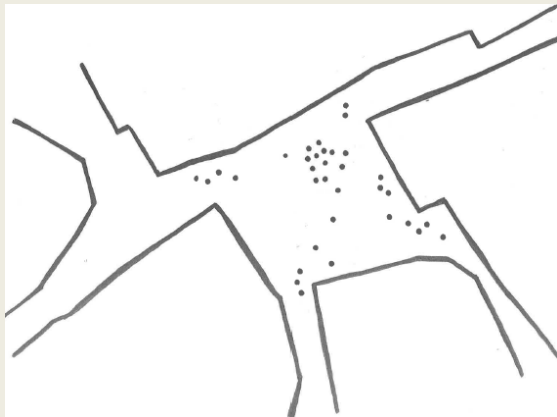
- Größe, Lage und Ausstattung der Geschäftslokale
- Fehlende Verkehrskonzepte (Individual- und öffentlicher Verkehr)

Ungleiche Wettbewerbsbedingungen zwischen Innenstadt- und „Grüne-Wiese-Standorten“

- deutlich höhere Kosten (Grundstück, Baukosten, Miete)
- Nachteile bei Aufschließung, Erreichbarkeit und Parken
- häufig hohe Auflagen durch Denkmal- bzw. Ortsbildschutz

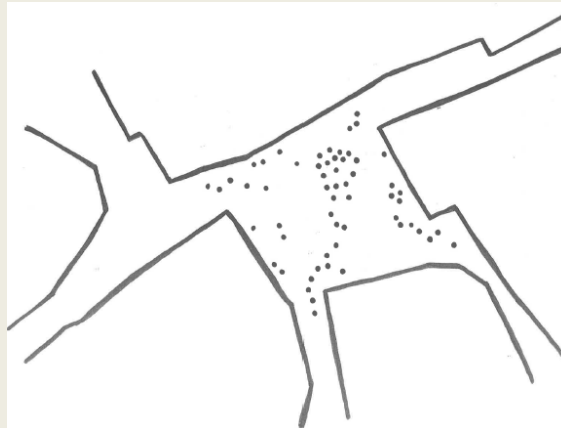
# Formel zur Fußgängerdichte - „Level of Service Study“ am Beispiel Hallein Mathias-Bayrhamer-Platz 1.740 m<sup>2</sup>

34 Personen  
50 m<sup>2</sup> pro Person



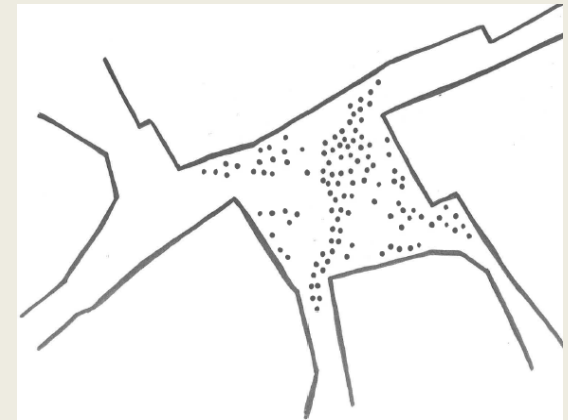
Fläche wirkt  
ausgestorben

58 Personen  
30 m<sup>2</sup> pro Person



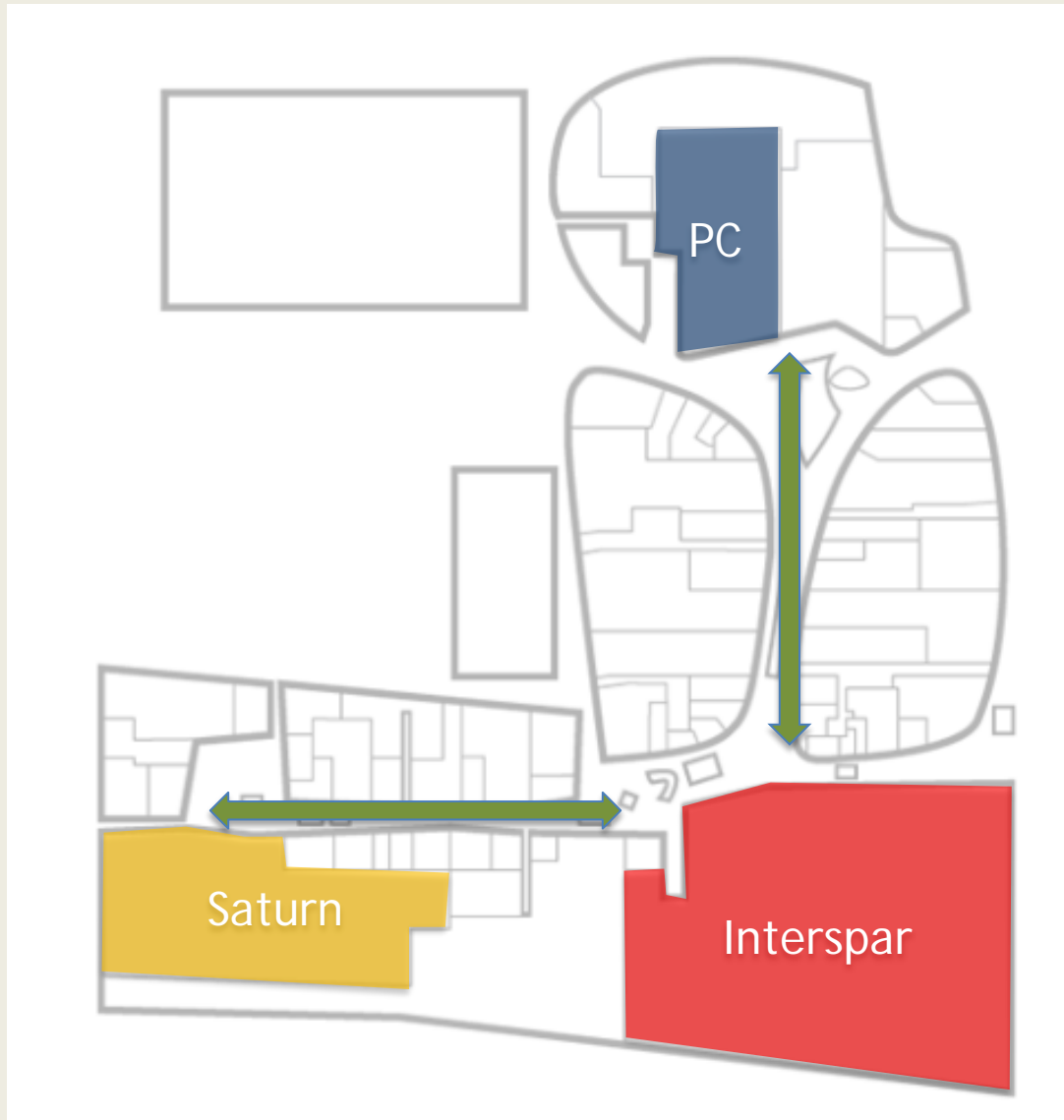
Fläche wirkt gerade  
noch belebt

116 Personen  
15 m<sup>2</sup> pro Person



Fläche wirkt belebt

## Frequenzbringer, Ankergeschäfte und das „Knochen“ Prinzip



Kopplungskäufe entstehen durch Zufälligkeit und ausschließlich im Fuß- und Radverkehr.

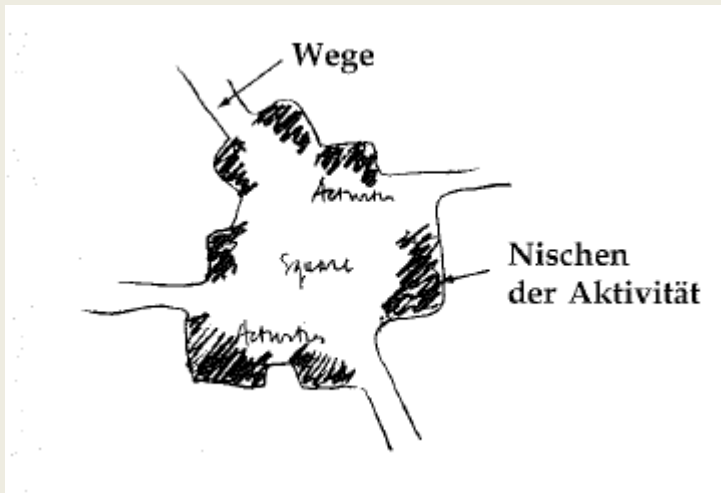
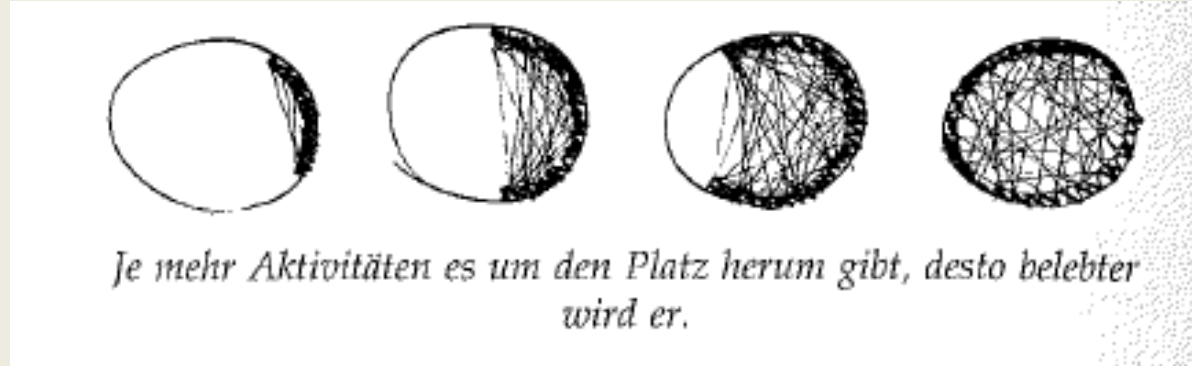
Die Gestaltung des Weges „dazwischen“ ist entscheidend für die Dauer des Aufenthalts.

„Selbstverstärkung“

„Die Briefftasche geht zu Fuß“

# Ränder, Erdgeschoß bzw. Sockelzonen

Ein öffentlicher Platz wird ganz natürlich vom Rand aus belebt. Verfehlt der Rand jedoch seinen Zweck, füllt sich der Raum nie mit Leben.



# Auszug aus dem Buch „Städte für Menschen“, Jan Gehl



Foto 27: Jan Gehl

*Nichts passiert, weil nichts passiert, weil nichts passiert.....(Hafenviertel Tuborg, Kopenhagen)*



Foto 28: Tore Brantenberg

*Städtisches Leben ist ein Prozess mit Selbstverstärker. Etwas passiert, weil etwas passiert, weil etwas passiert,... Wenn zwei Kinder zu spielen beginnen, kommen bald mehr Kinder dazu, um mitzuspielen. Entsprechende Schneeballsysteme gibt es bei Aktivitäten von Erwachsenen. Menschen gehen dorthin, wo andere Menschen sind.*

# Geschlossene Bebauung, Ränder

Platzbelebung vom Rand ausgehend

Ein Platz entsteht durch geschlossene Bebauung, Menschen empfinden dies als angenehmer.

## **Fakt:**

Die geschlossene Bebauung wird kaum noch gepflegt.

## **Maßnahme:**

Mut zu Bebauungsplänen mit geschlossener Bebauung

## Fußgänger Frequenzen (geschätzt)

Einrichtung	Fußgänger pro Tag
Supermarkt ca. 500 m <sup>2</sup>	500 - 800
Gasthaus (gutgehend)	200 - 400
Bäckerei	100- 300
Trafik	200 - 500
Schuhgeschäft	50 - 150
EKZ 5.000 m <sup>2</sup>	2.000 - 4.000
Drogerie	300 - 500
Gemeindeamt	20 - 100

Nur ein Supermarkt, ein gutgehendes Gasthaus bzw. ein innerörtliches EKZ generiert ausreichend Fußgängerfrequenz, wodurch auch die anderen Geschäfte belebt werden. Die Situierung des Frequenzbringers im Ortsgefüge ist essentiell.

# Zusammenfassung:

## Was führt zu einer Ortskernstärkung bzw. -belebung

### Baustruktur:

- Ausbildung der Ränder (Geschäfte bzw. Dienstleistung in den Sockelzonen)
- Ensemblewirkung
- „Kleinheit“ der Plätze bzw. des Zentrums (Fußläufigkeit)
- Nutzungsneutralität der EG-Zone
- Aufenthaltsqualität (Platzgestaltung, Möblierung)
- Erreichbarkeit und Netzwirkung (Fuß, Rad, PKW)
- „Knochen-Prinzip“, Kopplungskäufe

Diese Qualitäten werden in einem guten Bebauungsplan, Strukturplan bzw. ISEK definiert.

### Frequenzbringer (welcher in der Baustruktur möglich sein muss):

- Supermarkt
- Gutgehendes Gasthaus
- Innerstädtisches EKZ

# Probleme und Maßnahmen zur „Reparatur“ bzw. Belebung der Ortszentren in 12 Themenbereichen

1

Umgang mit strategisch wichtigen Immobilien

2

Wohnen im Ortskern

3

Gestaltung des öffentlichen Raums

4

Parken und KFZ Verkehr vs. Aufenthaltsqualität

5

Orts- und Stadtmarketing

6

Raumordnung

7

Nahversorgung und Handel

8

Bewusstseins- und Weiterbildung / Bürgerbeteiligung

9

Denkmal- und Ortsbildschutz

10

Gastronomie

11

Produzierendes Gewerbe im Ortskern - Onlinehandel

12

Tourismus im Ortszentrum

Jeder Orts- bzw. Stadtkern hat strategisch wichtige Objekte mit einer Schlüsselfunktion im Ortsgefüge, oft sind sie in privater Hand, baufällig und/oder schwierig umzunutzen (z.B. Gasthäuser, Stallgebäude, Bauernhäuser).

Strategisch wichtige Objekte sind gekennzeichnet durch:

- Lage im Zentrum
- Ensemblewirkung
- Historischen Stellenwert, Bezug der Bevölkerung zum Gebäude

**Maßnahmen:**

- Bürgermeister verfügt über ein gewisses Sonderbudget für den „sofortigen und unbürokratischen“ Ankauf/Anmietung von strategisch wichtigen Objekten
- Festlegung der Nutzung mittels Bebauungsplan
- Grundbesitzerstammtisch (Besprechung der strategischen Entwicklung)

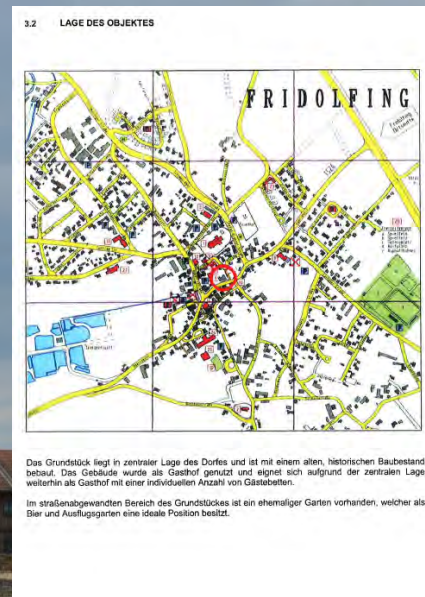
**Beispiele:**

Immobilien mit Bürgerbeteiligung z.B. Regionalwert AG  
Aktive Bodenpolitik in Fridolfing  
Hofwirt Seekirchen

# Fridolfing Bayern

4.113 Einwohner

44,23 km<sup>2</sup>



- Städtebauförderung bis zu 70%
- Auch für Private
- Aktive Bodenpolitik,
- Kauf und Verkauf von Liegenschaften (mit Exposé)
- Bewusstsein für „das Schöne“ bei der Bevölkerung



# Seekirchen Hofwirt



Bürgerbefragung in Seekirchen:  
knapp 68 Prozent für den Erhalt des Gebäudes ausgesprochen

# Grödig bei Salzburg

EG - Sockelzone = Nahversorger

OG = Wohnbau



Foto: Arch. Matzer



Foto: Arch. Thausing

# Naturns, Südtirol

EG - Sockelzone = Nahversorger  
OG = Wohnbau

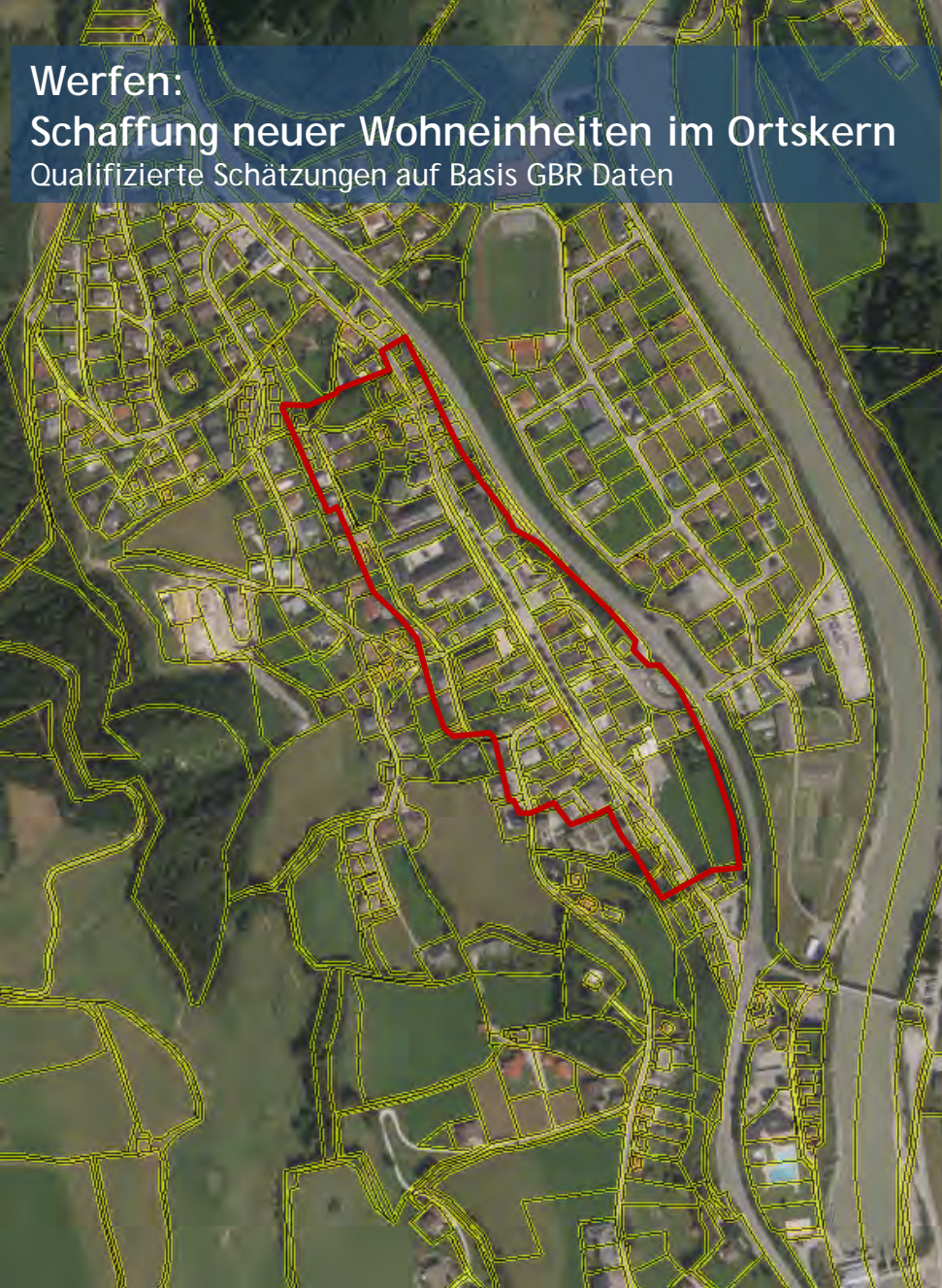


# Bildanalyse Werfen



# Werfen: Schaffung neuer Wohneinheiten im Ortskern

Qualifizierte Schätzungen auf Basis GBR Daten



Maßnahme	Wohneinheiten	% p.a.	WE p.a.
Durch Ausbau	~ 76	2% - 5 %	~ 3 - 5 WE
Ungenutzt	~ 12	5%	~ 0 - 1 WE
Unternutzt	~ 28	5%	~ 1 - 2 WE
Neubebauung	~ 30	Je nach Grundstücks Verfügbarkeit	
<b>Summe WE</b>	<b>~ 146</b>		<b>~ + 7 p.a.</b>
Einwohner	~ 321		~ + 16 p.a.

Sanierungszeitraum 20 - 30 Jahre

# Beispiel: Maßnahme auf Landesebene

Änderung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetz / September 2016

## Förderungswerber:

Gemeinden des Landes Salzburg, Juristische Personen, an denen das Land zu 100 % beteiligt ist

## Zwingende Voraussetzungen (§ 4 Abs. 2 WFV 2015):

Der geförderte Ankauf des Grundstücks (Gebäudes) erfolgt auf Grundlage eines Gesamtprojektes, das für die Stadt- oder Ortskernstärkung

## Förderung:

Der Zuschuss ist mit 30 % des Grundkostenanteils der Kaufliegenschaft begrenzt (zwingend)

Der Zuschuss ist entsprechend zu kürzen, wenn nicht überwiegend förderbare Wohnungen entstehen

## Vergabekommission:

Der Landeshauptmann, Landesrat Wohnbauförderung, Landesrat Raumplanung

Trotz 30 jähriger Tätigkeit der Dorf- und Stadterneuerung (Gemeindeentwicklung) in Salzburg wird öffentlicher Raum in vielen Gemeinden vernachlässigt, da Ortskerngestaltung nicht zu den Pflichtaufgaben einer Gemeinde zählt.

## Maßnahmen:

- Neuverteilung des Öffentlichen Raums zu Gunsten der Aufenthaltsqualität der Fußgänger und Radfahrer.
- Klassische Dorf- und Stadtgestaltungsmaßnahmen (4-B-Prinzip: Bänkli, Bäumli, Brännli und Blümli)
- Fassadengestaltung
- Gestaltung von Wegen und Plätzen (einheitliche Materialität)
- Bewusstseinsbildung im Hinblick auf Ortsbildschutz und Denkmalschutz
- Beleuchtungskonzept

## Beispiele:

Begegnungszone Bergheim  
Beleuchtungskonzept - Freistadt/OÖ  
Ortsgestaltung Maishofen

# Bischofshofen



Ein attraktives Ortszentrum schließt eine überwiegende Flächenbeanspruchung durch das KFZ aus.

## Probleme:

- Große Parkplatz-Verfügbarkeiten bei Handelsbetrieben meist außerhalb der Ortskerne (Grundkosten geringer)
- Parken an den Zielen -> KFZ-Anteil steigt, wenn am Ziel (zB. Einkaufszentrum) „quasi unbegrenzt“ Parkplätze zur Verfügung stehen
- Geschäftseigentümer „verparken“ ca. 30% der innerörtlichen Parkplätze

## Maßnahmen im Ortszentrum:

- Neuverteilung des öffentlichen Raums zu Gunsten der Aufenthaltsqualität der Fußgänger und Radfahrer in Verbindung mit der Reduktion von Parkplätzen (Begegnungszonen)
- Zentrumsnahe, fußläufig erreichbare Sammelparkplätze (Garagen)

## Maßnahmen im Wohnbau:

- Reduktion des Stellplatzschlüssels beim Wohnbau, Erstellung Mobilitätskonzept, dezentrales Parken
- Die Planung hat in erster Linie den Fahrrad- und Fußgängerverkehr zu berücksichtigen (überdachte und nahe am Eingang liegende Fahrradständer)

## Maßnahmen im gewerblichen Bereich:

- Änderung der Stellplatzverordnung von **mindestens** auf **maximal** zulässige Parkplätze bei Handelsgroßbetrieben
- Keine verpflichtenden Parkplätze im Ortszentrum
- Anwenden der Verkehrserregerabgabe
- Nachdenken über Parkgebührenpflicht für EKZ (siehe Vorbild Schweiz)

## Beispiele:

Hauptplatz Leoben

Innenstadt Lienz

ISEK Seekirchen - Nutzungsüberlegungen für Innerstädtische Konversionsflächen Doll, Windhager und Winklhofer.

ABC Location Policy Niederlande

Verkehrserreger Abgabe Schweiz



Mei, Radstadt is scheel!

Mehr Platz für Fahrer

Kleine Bäume für ein gutes Mikroklima

Gastgarten vor Gasthof Löcker

Hurra! Ich darf gegen die Einbahn fahren!

Fahrbahn mit 3,5 Meter bedeutet mehr Platz für Fußgänger

Verschwenkung der Fahrbahn damit Autos langsamer fahren

Ein Schrägbord ist bequem für Kinderwagen

Parken nur auf markierten Flächen

Planung: Technisches Büro Podlesak  
Renderung: mtr-vis  
Grafik&Beschriftung: Vesely und Krasser

# Schernbergstraße in Radstadt



Wirkungsvolle Maßnahmen im Orts- und Stadtmarketing erfordern Grundvoraussetzungen wie Raumordnung, Städtebau, Gestaltung und Frequenzbringer.

## Maßnahmen:

- Gründung von Stadtmarketingorganisationen nach den Kriterien der Stadtmarketing Austria (STAMA)
- Zusammenlegung von Tourismusverbänden und Stadtmarketingorganisationen (teilweise Interessenskonflikt)
- Entwicklung einer Stadt-, Gemeinde- od. Dorffidentität
- Bewusstseinsbildung (Wichtigkeit und Funktion lebendiger Orts- und Stadtzentren, LOS Plattform - Lebendige Ortskern Plattform)
- Gemeinsamer Werbeauftritt (Logo, Slogan, Identifikationsfelder)
- Austausch und Vermarktung erfolgreicher Projekte, Best Practice Datenbank
- Ortskern-Instandhaltungs-Management (betrifft nachhaltiges Flächenmanagement; auch als alleinstehende Maßnahme durchführbar, falls zu wenig Mittel für gesamtes Ortsmarketing)

## Beispiele:

Plusregion - Gemeindeübergreifendes Regions- und Ortsmarketing

Altstadtmarketing Salzburg

Waidhofen a.d. Ybbs



3 Wochen werden  
Gewerbebetriebe der Altstadt  
Salzburg ins Rampenlicht gesetzt  
Führungen, Exkursionen etc.  
Auch Produzierendes Gewerbe!

Foto: Wildfoto ©, Salzburg Altstadt

Sehr viele Maßnahmen zur Orts- und Stadtkernbelebung haben ihre Wurzeln im Raumordnungsgesetz.

Die Vergangenheit zeigt, dass eine reine flächenhafte Darstellung nicht zielführend ist.

## Maßnahmen:

- Erstellung von flächendeckenden Bebauungsplänen für Orts- und Stadtkerne
  - Höhen, (Mindest-) Dichten
  - Nutzungsvorgaben für Erdgeschoßzonen
  - Baulinien (Linien zur Straße, an die angebaut werden muss um öffentlichen Raum zu kreieren.)
  - Rudimentäre Gestaltungsvorgaben (Dachform, Materialität, Fassadenöffnungen)
  - Ensemblewirkung
- Definition der Ortsmitte (Gemeindeamt, Kirche)
- Erstellung und Überdenken der Dimension vorhandener Ortskernabgrenzungen
  - Siedlungsgrenze, Ortskernabgrenzung und zu belebende Fläche (Fußgängerbereich)

## Beispiele:

Bebauungsplan Oberndorf 2014

Masterplan Saalfelden 2015

ISEK Seekirchen 2014

Dorfplan Schleedorf 2015 (in Vorbereitung)

Ortsbildgestaltung Zell am See 1990

Oberalm

316 Meter

436 Meter

S-  
Bahn

Z

## Supermärkte oftmals Auto-orientiert kein Mehrwert für den Ortskern

### Beispiel Oberalm:

- Vor der Ortseinfahrt
- Parkplatz „vorne“
- Kein Beitrag zum Dorf

### Gängige Argumente:

- Ging nicht wegen Anlieferung
- Sonst hätten wir Probleme mit den Nachbarn
- „Die“ haben den Plan schon so gehabt
- Das Land hat das so genehmigt

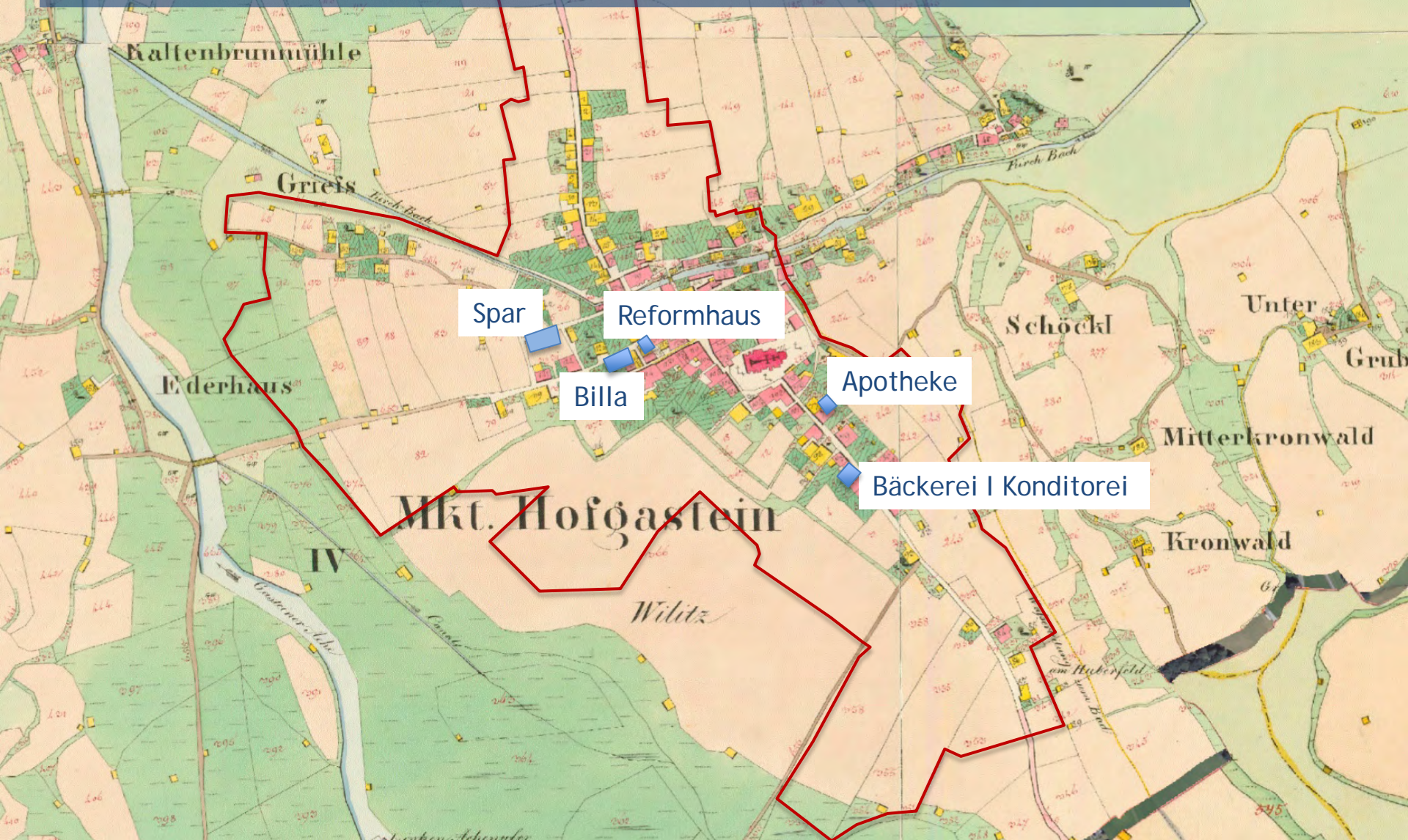


# Zum Ortskern zugewandte Seite

Längere Fußwege entstehen



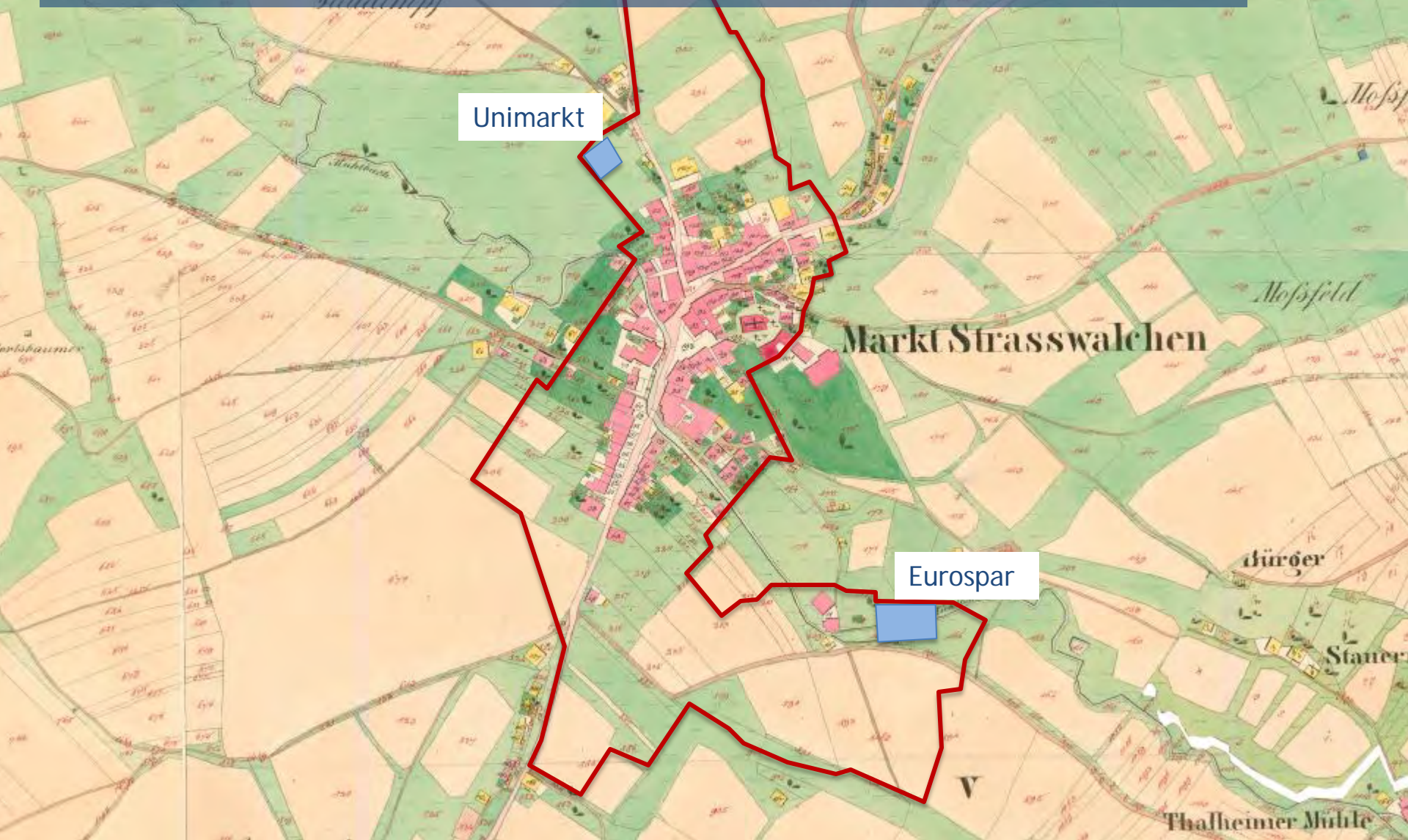
# Beispiel Bad Hofgastein: Überlagerung bestehende Ortskernabgrenzung mit Franziszcischem Kataster (1817-1861)



# Beispiel Bad Hofgastein: gelungene, bestehende Ortskernabgrenzung



# Beispiel Straßwalchen: Überlagerung bestehende Ortskernabgrenzung mit Franzisziäischem Kataster (1817-1861)





Ansicht „dorfseitig“

# Nachzug von Zentrumsrelevanten Geschäften



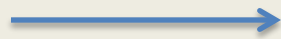
## Aufgrund von:

Parkplatzangebot / Mietkosten / Kopplungskäufe

Gleichberechtigung - dh. „Wie kann ich (Bürgermeister) einen eingessenen Betrieb z.B. Frisör verbieten was ich einem Großhandelsbetrieb erlaubt habe.“



Zentrumsrelevant



Zentrumsrelevant



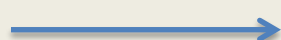
Zentrumsrelevant



Zentrumsrelevant



Zentrumsrelevant



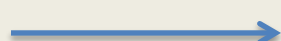
Zentrumsrelevant



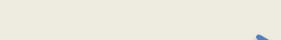
Zentrumsrelevant



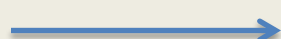
Zentrumsrelevant



Zentrumsrelevant



Zentrumsrelevant



Zentrumsrelevant



Zentrumsrelevant

Der **Einzelhandel** ist wichtiger „Belebungsfaktor“ einer Innenstadt, es gibt jedoch einen tiefgreifenden Strukturwandel.

Um den Einzelhandel im Zentrum zu erleichtern, sollen **Rahmenbedingungen** geschaffen werden, die dazu führen, dass ...

... sich Handelsbetriebe (bes. Lebensmittel-Vollversorger) im Ortskern niederlassen.

... sich diese Handelsbetriebe in Bestandsobjekte integrieren.

... sich Handelsbetriebe dort im Stadtgefüge integrieren, wo sie zur Belebung des Ortes beitragen (Fußgängerfrequenz).

... Nutzmischungen entstehen (in der EG-Zone Handel, in der OG-Zone Dienstleistungen und Wohnen).

... die Erdgeschoßzonen nutzungsneutral ausgeführt werden (Raumhöhe mind. 3,80 m).

**Weitere Maßnahmen:**

- Gemeinsame Öffnungszeiten
- Bewahrung des städtischen Charakters, der Individualität
- Verbesserung in der Ablauforganisation der Belieferung der einzelnen Betriebe

**Beispiele:**

M-Preis Naturns, Südtirol  
Kastner und Öhler Graz

# M-Preis Percha, Südtirol



Feinkost im Erdgeschoß



Supermarkt im Erdgeschoß



Cafe im Erdgeschoß



Konsequente Verhinderung eines „Grüne Wiese Standorts“ durch Bürgermeister und GV



# M-Preis in Werfen



## für Bürgermeister, Gemeinderäte, Stadtverwaltung (Entscheidungsträger)

- Weiterbildungsangebot im Rahmen des Städte- und Gemeindebundes
- Exkursionen und Best Practice Days bei Stadtmarketing Austria (STAMA)
- Gründung einer „Akademie für Lebendige Ortskerne“

## für Raum- und Ortsplaner, Architekten, etc.

- Raumplanung wieder „architektonischer“, das technisch-juristische überwiegt derzeit in der Erstellung eines REK's
- Weiterbildungsangebot (Bebauungs- und Stadtplanung)
- Aufzeigen der Rechte und Pflichten eines Raumplaners,
- Verstärkte Eigenständigkeit des Raumplaners
- Raumplaner, die kritisch „mitdenken“ und die Baubehörde auch ungefragt „beraten“

Die Bebauungs- und Strukturplanung sollte von der Aufsichtsbehörde (Land Salzburg) beauftragt, beaufsichtigt und fachlich betreut werden.

# Planung mit Bürgerbeteiligung



Ein Bürgerbeteiligungsprozess ist mit Vorträgen, Exkursionen, Sensibilisierungsgesprächen verknüpft und dient zur Bewußtseins und Weiterbildung

## Ortsbildschutz/Altstadtschutz:

Ist ein positives Instrument zum Erhalt historischer Bausubstanz und des kulturellen Erbes.

Die Wertschätzung und Akzeptanz bei den Bürgern fehlt.

Der Ortsbildschutz wird von Handel und Gewerbe als Einschränkung empfunden.

- Bewusstseinsbildung (Veranstaltungen, Vorträge, Exkursionen)
- Gewerbe und Handelsbetriebe in Entscheidungen der OSK einbinden (Transparenz)
- Beschleunigung der Abläufe
- klare Rahmenbedingungen für Investoren - nicht verhindern sondern ermöglichen

## Denkmalschutz:

- stärkere Berücksichtigung ganzer Gebäudeensembles, Ortsgefüge

## Gestaltungsbeirat:

- mehr Transparenz und konsequente Bürgereinbindung
- Aufwertung zu einem Beirat für Raumordnung, Stadtplanung, Architektur

## Bezirksarchitekt: unterstützt Gemeinden

- Leistung von Gemeinden wertgeschätzt -> mehr Bezirksarchitekten

## Baukulturstiftung „National Trust“ (baukulturstiftung.at)

## Heimatpflegeverein (siehe Heimatpflegeverein Südtirol)

# Seeham – Schmiedbauernhof wird gemeindeamt





# Schloss Kuehnburg in Tamsweg

Denkmalschutz + Ortsbildschutz + Ortskernabgrenzung

Kultur- und Veranstaltungszentrum im Marktzentrum





**Grundvoraussetzung: ausgezeichneter mutiger bzw. innovativer Koch/Eigentümer**

- Verwenden Regionale Produkte (selbstgemachte Säfte, Hausgemachtes Brot)
- In Kombination mit „Verkaufsregal“ Gewürze, Schmankerln

**Trend: „Modernes“-zeitgenössisches - Ambiente**

- Individuell & trotzdem trendy
- Gemütlichkeit ist Trumpf
- gedimmtes Licht, behagliche Sessel und Sofas
- Farb- und Materialmix
- Hippie & Folklore Anleihen
- Boho Style (Hippies & Boheme Einfluss)

**Trends: Individuelle Speisekarte:**

- Trend: „Better“ Burger, „Better“ Pizza, Vegetarische Gerichte, Asia Kitchen
- Streetfood
- Bar-Food
- Superfood
- Clean-Eating



In Bergheim bei Salzburg trägt das Wirtshaus „Franz“ enorm zur Ortsbelebung bei. Gäste kommen aus einer Entfernung bis zu 15km.  
Erfolgsrezept: Trendige Küche, Design, Verkauf, Lokale Produkte

**Vorteil:** Internethandel ist nicht an den Ort gebunden!

**Nachteil:** Internethandel ist nicht an den Ort gebunden!

Jedes auch noch so kleine Unternehmen in einem noch so kleinen Dorf kann am Globalen „Internethandel“ teilnehmen.

Entscheidend ist vielmehr:

das Produkt... dh. Alleinstellungsmerkmal, Preis oder. Quantität  
Die Werbung.. Der Käufer muss vom Produkt erfahren.

**Konkrete Maßnahmen:**

- Motivation von Ortskernrelevanten Betrieben via Internet zu Verkaufen
  - Spezialprodukte mit Alleinstellungsmerkmal
  - Aber auch: Abverkauf, Resteverkauf
- Schulungen für den Internetverkauf
- Aufrechterhaltung der Post-Infrastruktur
- Netzwerkbildung mit Lokalen Betrieben
  
- Förderung von Produzierendem Gewerbe in den Ortszentren
  - Leerstandsmanagement für produzierendes Gewerbe



# Wimmer Schneidert“ in Schleedorf



## Beispiel:

Werbung für eine Trachtenjacke in der Bank, Gemeindeamt, Gasthaus, oder Hotel in der Region

Produzierendes Gewerbe im Ortszentrum die Möglichkeit geben sich zu entfalten und zu erweitern (Infrastruktur, Parkplätze, Werbung, Vernetzung)

Tourismus ist ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in Salzburg. Von Jahr zu Jahr steigt die Anzahl der Übernachtungen und der Umsatz im Tourismus. In den Ortskernen von Dörfern, Märkten und Kleinstädten allerdings stagniert die Tourismusedwicklung. Ausnahme ist die Altstadt Salzburg.

- Hotels- Ressorts- und Beherbergungsbetriebe außerhalb der Ortszentren (praktisch, Parkplatz, größere Dimensionen etc.)
- Schaffen von „geschlossenen Systemen“ dh. in einem Hotel wird möglichst „alles“ angeboten ohne das Hotel verlassen zu müssen
  - Frühstücksbuffet -> Gäste gehen nicht mehr Mittagessen ins Dorfgasthaus
  - Sauna und Spa -> Gäste gehen nicht mehr ins Schwimmbad / Therme
  - Souvenir Shop -> Gäste gehen nicht mehr ins Dorfzentrum
- Auch die „Sehenswürdigkeiten“ wenden sich dem Dorfzentrum den Rücken zu

## Konkrete Maßnahmen:

- Hotels ohne Gastro
- Verteiltes Hotel, (Pixelhotel, Albergo Diffuso)
- AirBnB
- Campingplatz

# St. Michael im Lungau



# Vorgehensweise Orts- und Stadtkernstärkung in Salzburg

- 1) Erstellung eines ISEKS bzw. Dorfentwicklungsplans
- 2) Ortskernabgrenzung
- 3) Innenstadtdeklaration, Ortskerndeklaration
- 4) Maßnahmenliste
  
- 5) Laufende Evaluierung Nachsorge - Gestaltungsbeirat


# 1) Erstellung eines ISEKS bzw. Dorfentwicklungsplans

... wird vom Land Salzburg gefördert


## Masterplan Saalfelden

Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt

| Johann Ager | Barbara Aigner | Gernot Aigner | Anja Attacher | Sabine Aschauer-Simola | Katharina Auer | Christoph Battist |  
 | DDr. Birgit Battistoni | Klaus Bauer | Josef Berka | Jakob Berka | Herbert Berndt | Hans Bichler | Rosmarie Bodmsayer | Georg  
 Brandtner | Hanna Breitfuß | Klaus Buhl | Günther Borgsteiner | Claus Canido | Alois Dankl | Klaus Danzner | Brigitte de Mas |  
 Claudia Dick-Mair | Günther Eberhartner | Mag. Klaus Eder | Elisabeth Eisl | Gernot Erler | Roman Färberinger | Fred  
 Fiedel | Elisabeth Finstermann | Christian Fuchs | Heinz Furstauer  
 | Kurt Gemeinbauer | Lisa Gold | Armin Gölner  
 | Christian Grauss | Astrid Gregor



| Hans Großer |  
 Kurt Gochwandtner | Christian  
 Gochwandtner | Michaela Haltzmann | Georg  
 Haltzmann | Ronald Häppl | Arch. DDr. Christoph Herzog | Mag. Christian Herzog |  
 Rudi Hinterberger | Arch. Dipl.-Ing. Ewald Heugenhäuser | Arch. DI Andreas Hoedl | Manuel Hötter | Georg Höt | BM  
 Ing. Bernhard Hörl | Matthilde Hörtl | Franz Hörtl | Halga Hutter | Cornelia Jaritz | DI Wolfgang Jaritz | Arch. Dipl.-Ing. Reinhard  
 Kasner | Maria Kalderer | Andreas Kalderer | Stefan Klinglmaier | Ing. MBA Franz Knaueröder | Arch. DI Hanns Peter Kück | DI Robert  
 Krasser | Roland Krom | Arch. Dipl.-Ing. Sebastian Kröser | Claude Kurz | Michael Lageder | Maria Lattacher | Markus Latzer | Mag.  
 Bernd Lederer | Georg Leitner | Rudolf Lengauer | Mag. Stefan Letzner | Engelbert Löcker | Lukas Löcker | Alice Looker-Wirthmüller  
 | Herbert Mair | Michaela Mayer | Markus Millauer | BM DI Johannes Mrazina | BM Ing. Karl Mätschi | Maria Moser | Martin  
 Moser | DI Thomas Naderlinger | Reinhard Naisner | Simone Nill | Msc. Sabrina Obermoser | Wolfgang Oblicher | Michael Payer |  
 Margit Pfatschbacher | Bernhard Pfeiffer | Johann Pöhl | Claudia Portenkirchner | Helene Prader | Daniela Pühlinger | Mag. (FH)  
 Stefan Pühlinger MA | DI Rudolf Rahofer | DI Helmut Rappold | Hermann Reichkandler | Arch. DI Robert Reichkandler | Gerhard  
 Reichkandler | Miric Ribic | Hannes Riedlberger | Bürgermeister Erich Rohrmann | DI Karl Heinz Rossmann | Manfred Rust | Eldar  
 Sabanovic | Ferdinand Salzmann | Theresia Salzmann | Elisabeth Schallner | Peter Scharler | Thomas Schild | Georg Schild | DI Klaus  
 Schlotzer | Arch. Dipl.-Ing. Ulrich Stückl | Wandaolin Schmidlerer | Patriz Schmidt | Walter Schuster | Dipl.-Ing. Dr. Incha Andreas  
 Schweiger | DI Norbert Sedlarek | Helmut Siegl | Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Siska | Alois Spares | Marlen Spitz | Berta Stanonik |  
 Wilfried Stanonik | Jasmin Staronik | BM Ing. Josef Straßl | Josef Stritzinger | Rudolf Thienesl | Inge Thurner | Wolfgang Trieml |  
 Klaus Untermoser | Philipp Vesely | Alfred Wieland | Birgit Würgötter | Peter Würgötter | Arg. Jorge Yantorno | Barbara Zimmer



# Mangelnde vorausschauende Planung von unbebauten Flächen bzw. Konversionsflächen innerhalb der OKA

STADTPARK

A2 STADTPLATZ

A1 RA...

A7 PLAZA

- Nur mit vorherigen Strukturplan
- Bebauungsplan
- Bebauungsplan der Aufbaustufe
- Wichtig: öffentlicher Grund / nicht überdacht



ATTRAKTIVITÄTSKNOTEN

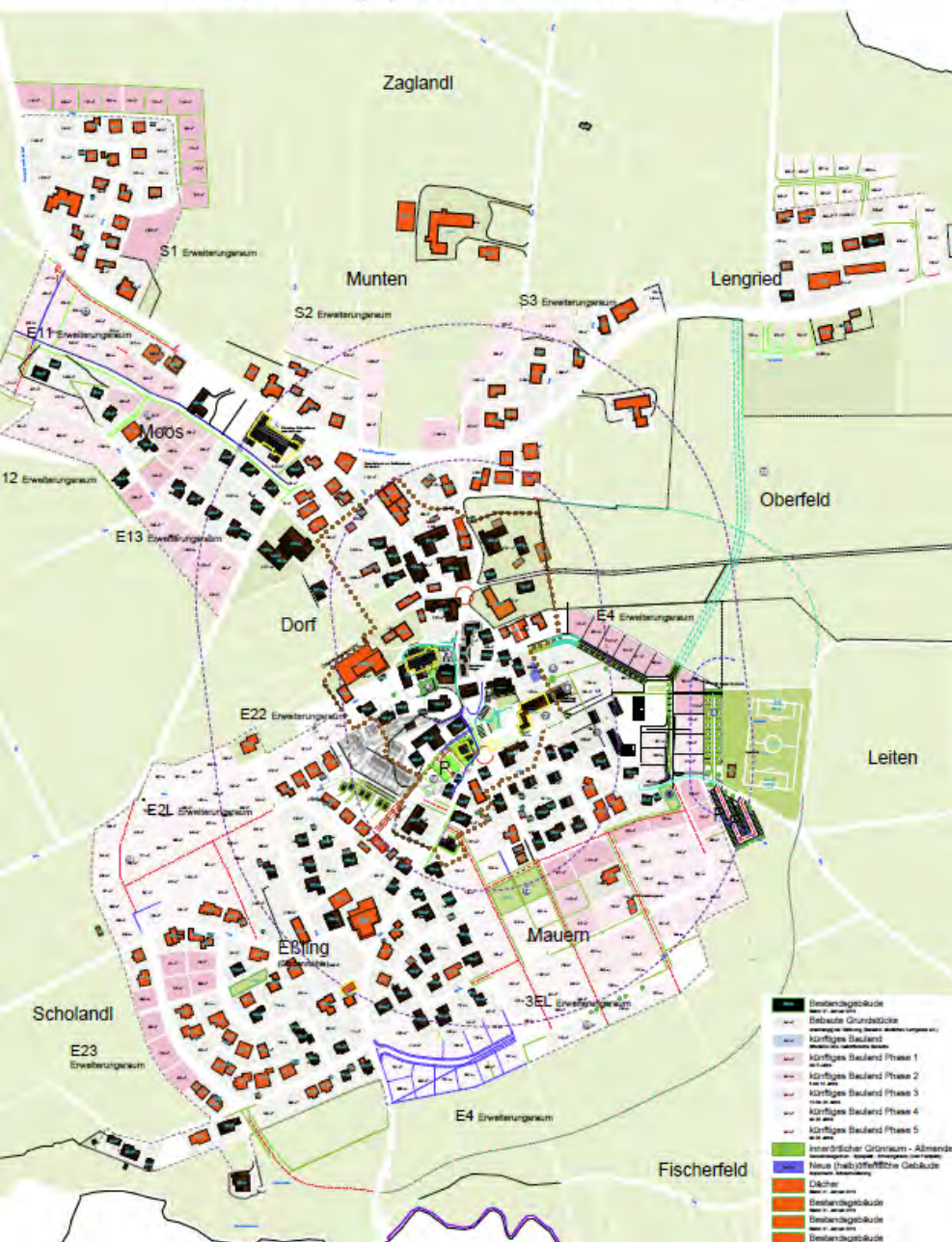


ÖFFENTLICHER RAUM

0 10 50 100 250 m



# Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Schleedorf





### Entwurf der Innenstadtdeklaration Saalfelden

Als Verantwortungsträger der Stadtgemeinde Saalfelden erklären die Gemeinderäte durch Ihre Unterschrift die Verfolgung nachfolgend gelisteter Ziele bzw. die Einhaltung der beschriebenen Prinzipien und Grundsätze, im Zusammenhang mit der künftigen Weiterentwicklung der Saalfeldner Innenstadt:

#### „Saalfelden reduziert motorisierten Verkehr“

Die Stadtgemeinde Saalfelden wird sich intensiv darum bemühen, die Beeinträchtigungen durch den motorisierten Verkehr im Innenstadtbereich zu reduzieren, ohne jedoch die grundsätzliche Qualität der Erreichbarkeit zu beeinträchtigen. Insbesondere anzustreben ist die Vermeidung von „hausgemachtem“ Ziel- und Quellverkehr!

#### „Saalfelden fördert umweltfreundliche Mobilität“

Die Stadtgemeinde Saalfelden bekennt sich zu einer umweltfreundlichen, verkehrsreduzierenden Mobilität! Ein attraktives Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln in der Stadt sowie eine intelligente Vernetzung mit dem regionalen ÖPNV-Konzept sorgt dafür, dass die Nutzungsraten umweltfreundlicher, öffentlicher Verkehrsmittel ständig steigen.

#### „Saalfelden geht zu Fuß und fährt Rad“

Die Stadtgemeinde Saalfelden fördert die Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit! Saalfelden soll ein engmaschiges, durchgängiges Wegenetz aufweisen. Insbesondere die Vernetzungen von Wohngebieten, Schulen, Freizeiteinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen sowie von Bahnhof und Parkplätzen mit der Innenstadt sind vorrangig anzugehen.

#### „Saalfelden schafft mehr Raum für Fußgänger“

Die Stadtgemeinde Saalfelden bekennt sich zu den Prinzipien der „innerstädtischen Teilberuhigung“ bzw. der „Begegnungszone“! Dem Fußgänger wird generell mehr Raum zum Bummeln und Flanieren eingeräumt. Verkehrs- und Gestaltungsprojekte werden stets vernetzt betrachtet und nach ganzheitlichem Nutzen abgewogen. Kriterien wie Aufenthalts- und Wohnqualität, Dimensionierung und Gestaltung des öffentlichen Raums und Passantenfrequenz einerseits sowie Erreichbarkeit und kurze Wege zu ausreichenden Parkmöglichkeiten andererseits, bestimmen die umgesetzten Lösungen. Geht die Schaffung von Aufenthaltsräumen zu Lasten von Parkplätzen, wird stets nach folgendem Grundsatz entschieden: „Reduktion von innerstädtischen Parkplätzen ist nur dann vorgesehen, wenn insgesamt der Nutzengewinn hinsichtlich Attraktivität oder Funktion der neuen Fläche gegenüber dem Verlust des Parkraumes überwiegt und adäquate Ersatzparkflächen in einer angemessenen Entfernung geschaffen werden“.

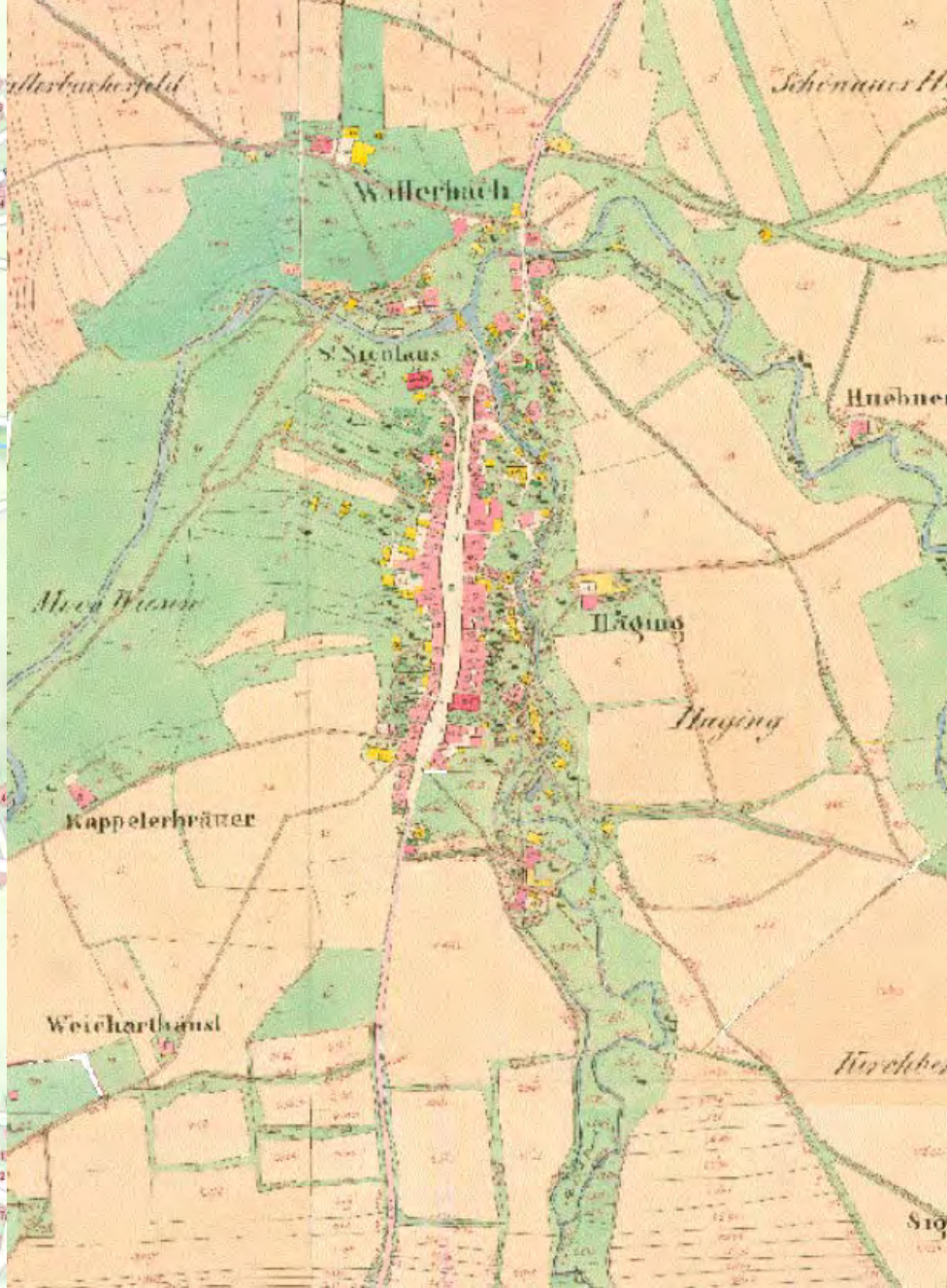
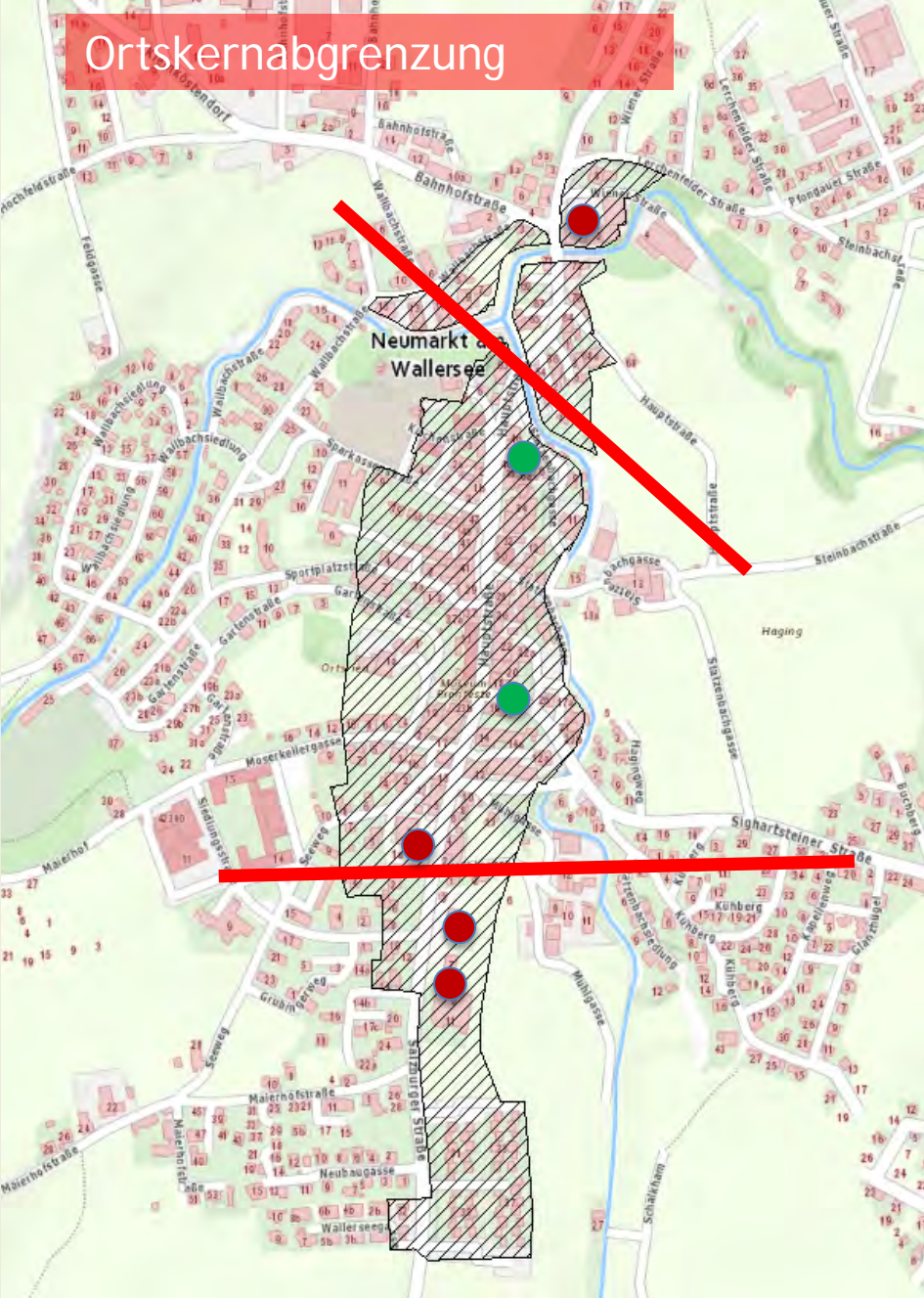
#### „Saalfelden gestaltet die Innenstadt“

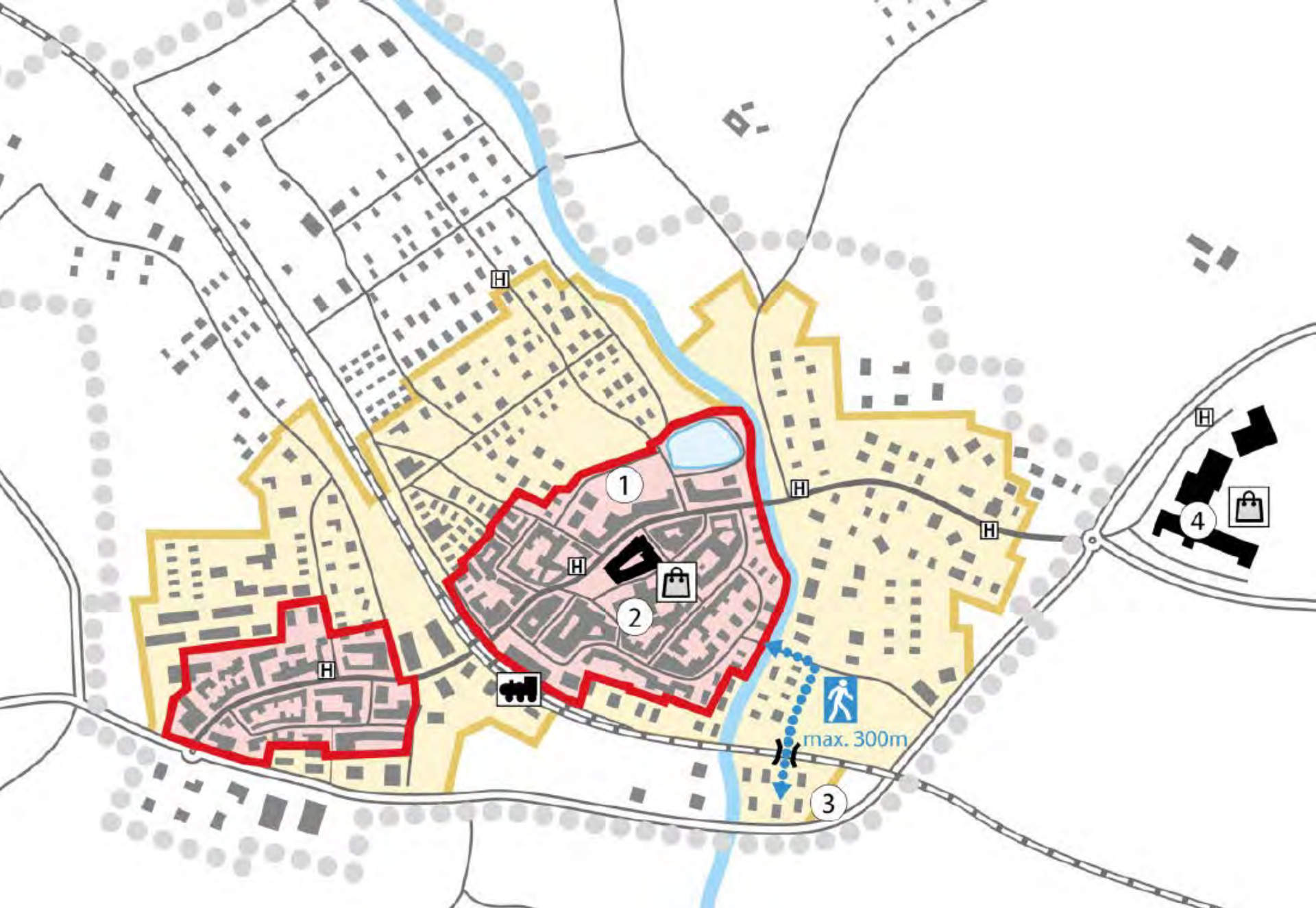
Die Stadtgemeinde Saalfelden verbessert die Gestaltungsqualität in der Innenstadt! Sauberkeit sowie Plätze mit einer ansprechenden Oberflächengestaltung und einem abgestimmten Gesamtkonzept für Möblierung, Gestaltungselemente, Beleuchtung und Grünbereiche, prägen das Zentrum. Es wird auf den Erhalt historischer Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, aber Ortsbildprägenden Charakter haben, geachtet.

#### „Saalfelden steht für Multifunktionalität in der Innenstadt“

Die Stadtgemeinde Saalfelden achtet auf die Beibehaltung der hohen Multifunktionalität des Angebots in der Innenstadt. Neben dem guten konsumnahen Branchenmix sind es vor allem öffentliche Einrichtungen und Ämter, Ausbildungs- und Freizeistätten sowie Ordinationen und Dienstleister, die dem Besucher verschiedene Kombinationen von Erledigungen ermöglichen. Darüber hinaus wird darauf geachtet, dass es auch ausreichende und attraktiv gestaltete Aufenthaltsräume ohne Konsumzwang in der Innenstadt gibt.

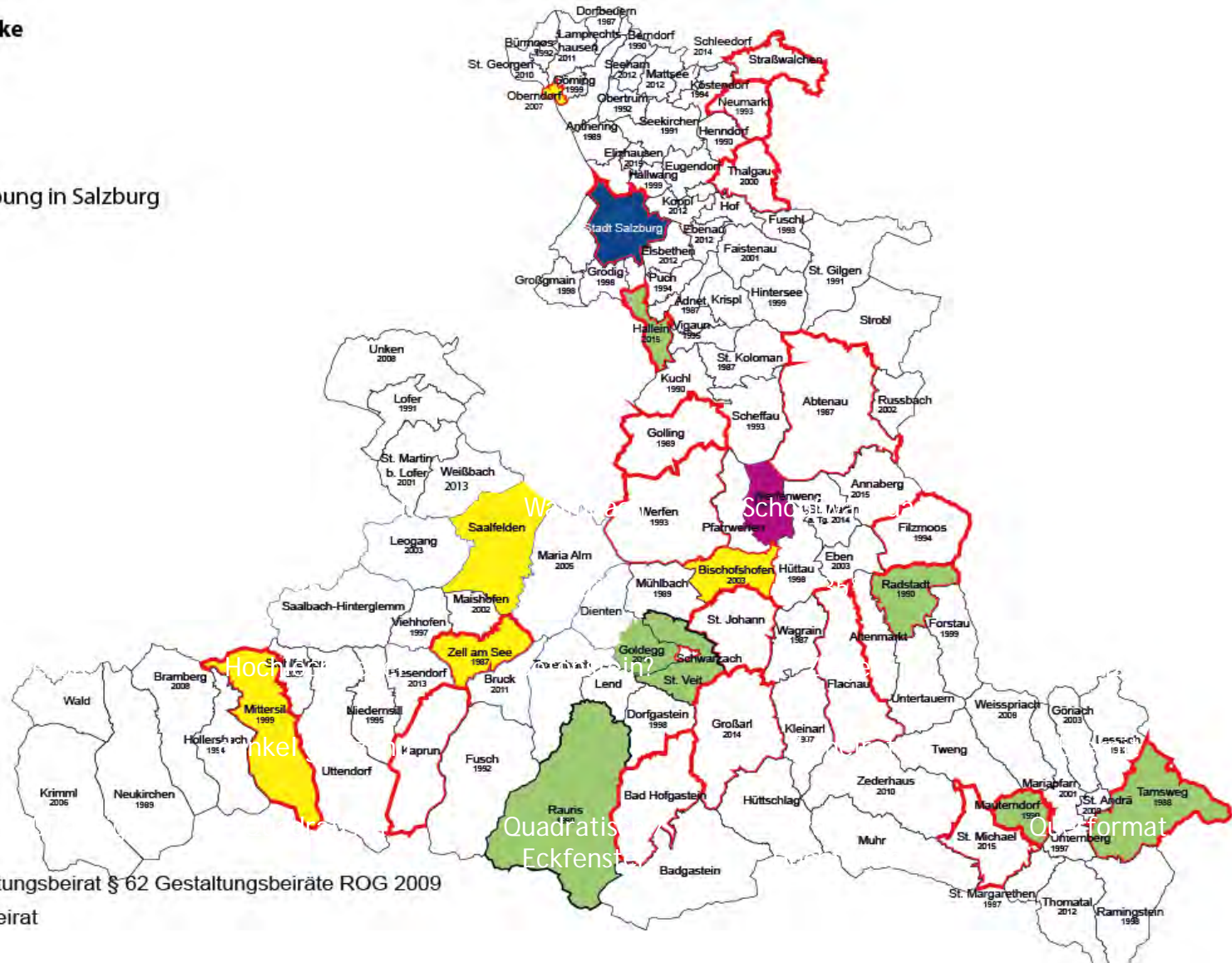
# Ortskernabgrenzung





## Gestaltungsbeiräte der Bezirke

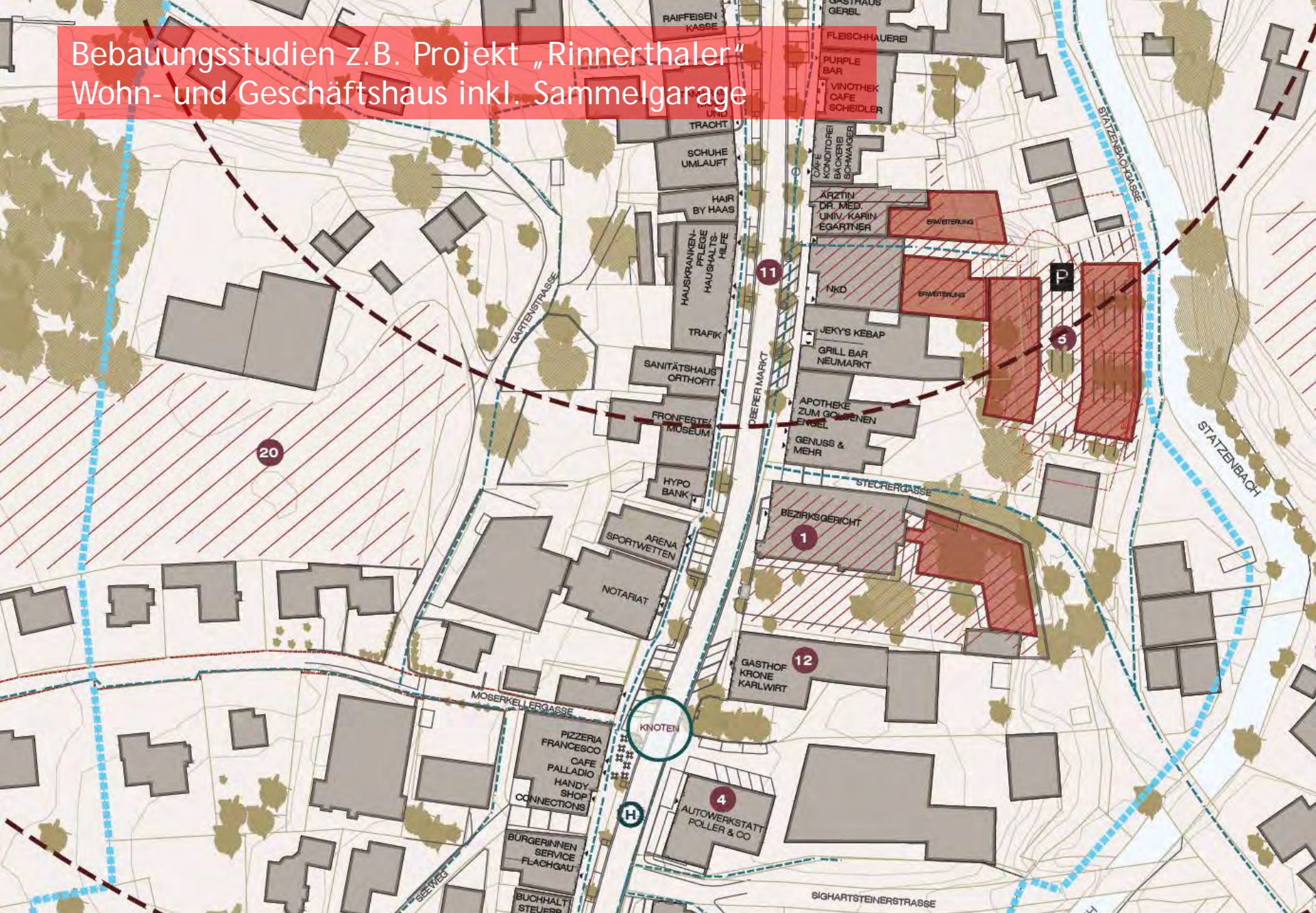
- Tennengau / BH Hallein
- Pinzgau / BH Zell am See
- Lungau / BH Tamsweg
- Pongau / BH St. Johann
- Flachgau / BH Salzburg Umgebung in Salzburg





Dachform	Flachdach	Schopfwalmdach	Walmdach	Schopfwalmdach	Satteldach
Dachneigung	0°	45°	10°	35°	40°
Bauweise	Beton?	Hochlochziegel	Betonstein?	Ziegel	Holz
Dachfarbe		dunkel glänzend		Ziegelrot	Eternit
Fenster	Großflächig	Quadratisch	Quadratisch / Eckfenster	Standard Hochformat	Querformat

Bebauungsstudien z.B. Projekt „Rinnerthaler“  
Wohn- und Geschäftshaus inkl. Sammelgarage





# Zusammenfassung

Es liegt sehr viel beim Engagement Bürgermeister

Will der Bürgermeister? Traut er sich auch Neinsagen?

Hat der Bürgermeister gute\* Berater bzw. einen guten\* Raumplaner?

Hat der Bürgermeister Geduld und Durchhaltevermögen?

Strategische-langfristige-konzeptive Planung

Bürgermeister aktiv involviert

Bürgerbeteiligung

Innenstadtdeklaration Ortskerndeklaration

Ortskernabgrenzung

Maßnahmenplan

Unterstützung des Landes

mit Gesetzen

und Förderungen (Mitteln aus Dorf- u. Stadtentwicklung bzw. Erneuerung)

# Danke!

- Dr. Elsa Brunner, BKA
- DI Stephanie Schwer, Städtebund
- DI Rainer Opl, Land Steiermark
- DI Hatwig Wetschko, Land Kärnten
- DI Robert Ortner, Land Tirol
- Dr. Edgar Hagspiel, Land Vorarlberg
- Mag. Bernhard Haubenberger, Gemeindebund
- DI Johann Kolb, Land Steiermark
- DI Alexandra Bednar; ÖROK
- DI Robert Krasser, SIR
- DI Christine Itzlinger, Land Salzburg
- DI Michael Buttler, Stadt Salzburg
- Mag. Friedrich Scheschark, Land Kärnten

## Vorgespräche geführt mit:

- Helmut Eymannsberger, WKS
- Johann Höflmaier, WKS
- Geom. Marco Francisci Landesplanung, Südtirol
- Silke Schlick, Plusregion, des. GF Stadmarketing Hallein / Plattform gegen den Flächenwahn im Bundesland Salzburg
- Dr. Sigfried Steinmair, Bürgermeister der Gemeinde Sand im Taufers
- Roland Murauer, CIMA
- Mag. Stefan Lettner, CIMA
- Dr. Harald Frey, TU-Wien, Forschungsbereich Verkehrsplanung und Verkehrstechnik
- Mag. Gerhard Gössl, Gwandhaus Gössl

- Dr. Elsa Brunner, BKA Abteilung II/4 Denkmalschutz und Kunstrückgabeangelegenheiten
- DI Stephanie Schwer, Städtebund
- DI Rainer Opl, Land Stmk.
- DI Hartwig Wetschko, Land Kärnten
- Dr. Roman Seeliger, WKO
- DI Kurt Mittringer, MA 18 Wien
- DI Johann Kolb, Land Stmk.
- Mag. Nina Pölzl, Land Stmk.
- Mag. Andrea Teschinegg, Land Stmk.
- Mag. Peter Weißenböck, Land Salzburg
- DI Pany, Satdtbaudirektor, Wels
- Mag.a Elisabeth Riegler, Land Stmk.

## Zusammenstellung:

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen  
Dorf- und Stadtentwicklung  
Schillerstraße 25  
5020 Salzburg

Dir. DI Peter Haider  
Tel: 0662 623544 - 11  
peter.haider@salzburg.gv.at

DI Robert Krasser  
Tel: 0662 623544 - 22  
robert.krasser@salzburg.gv.at