



LAND

OBERÖSTERREICH

# aufgeräumt

Die Zeitschrift für Raumordnung in Oberösterreich

SONDERAUSGABE

## PROJEKTE zur flächensparenden Baulandentwicklung in Oberösterreich





# INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	Seite 1
Fläche gewinnen, Boden schützen!	

<b>PLANUNGSSTRATEGIEN</b>	
KIRCHBERG-THENING	Seite 2
Innen-Entwicklungskonzept	
KREMSMÜNSTER	Seite 4
Revitalisierung des Ortskerns - flächensparende Entwicklung	
LENGAU	Seite 6
"Gemeinsam den Raum entwickeln...": Flächen- und kostensparende Bauland- und Siedlungsentwicklung für Frauen und Männer, Jung und Alt	
STEYR	Seite 8
Sicherung der Landschaft und flächensparendes Bauen	
HAGENBERG/PREGARTEN/WARTBERG OB DER AIST	Seite 10
Masterplan Regionale Mitte	

<b>NACHNUTZUNGS- UND REVITALISIERUNGSPROJEKTE</b>	
FREISTADT	Seite 22
Masterplan "Am Stieranger"	
GRÜNBACH/MOLLN/STEINBACH AN DER STEYR	Seite 24
Betriebliches Leerflächenmanagement Steyrtal	
HASLACH	Seite 26
Revitalisierung der Windgasse	
SCHÄRDING	Seite 28
Revitalisierung der "alten Molkerei"	

<b>BEBAUUNGSSTUDIEN</b>	
NEUMARKT IM MÜHLKREIS	Seite 12
Bebauungskonzept Wohnbebauung "Pillhofer"	
OTTENSHEIM	Seite 14
Masterplan "Wirtschaftsachse B 127"	
ST. STEFAN AM WALDE	Seite 16
Erweiterung des Ortskerns durch Bebauung des "Fölsbergeres"	
STEINBACH AN DER STEYR	Seite 18
Neues Wohnen im alten Kern	
WERNSTEIN AM INN	Seite 20
Bebauungskonzept Wohnbebauung "Pöpl"	



## Fläche gewinnen, Boden schützen!

Der sparsame Umgang mit der Ressource Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrszwecke sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Landesentwicklung. Aus diesem Grund hat die Oberösterreichische Landesregierung im März 2004 beschlossen, die stetige Senkung des jährlichen Flächenverbrauchs für Siedlungszwecke anzustreben. Bei der Umsetzung des Ziels, die Siedlungen in unserem Bundesland flächensparend zu entwickeln, besitzen die Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumordnung eine Schlüsselrolle.

Das Land Oberösterreich (Abteilung Umweltschutz und Abteilung Raumordnung) hat daher 2007 eine gezielte Förderaktion für oberösterreichische Gemeinden und Städte gestartet. Diese Aktion gab den Gemeinden die Gelegenheit, ein auf ihre Bedürfnisse abgestimmtes Projekt zur flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erstellen und somit einen wichtigen Beitrag zum quantitativen Bodenschutz in unserem Bundesland zu leisten.

Bei der Förderaktion "flächensparende Baulandentwicklung in Gemeinden" wurden 14 Projekte von 17 Gemeinden (2 Projekte waren gemeindeübergreifend) gefördert. Es hat sich gezeigt, dass die Entwicklung von Flächen sparenden Siedlungsformen nicht nur in städtischen Gebieten, sondern zunehmend auch in kleineren, ländlich strukturierten Gemeinden ein wichtiges kommunales Thema geworden ist. Die Projekte reichen von Revitalisierungsprojekten für leer stehende Immobilien, über Projekte zur Belebung von Ortskernen bis zur Erarbeitung von neuen Strategien zur flächensparenden Siedlungsentwicklung für ganze Gemeindegebiete und darüber hinaus.

In der vorliegenden Sondernummer der Zeitschrift "aufgeräumt" werden die 14 Projekte, die Mitte 2008 abgeschlossen wurden, vorgestellt. Diese belegen eindrucksvoll, dass es eine Vielzahl an planerischen Möglichkeiten gibt, um bei der Entwicklung von Bauland Flächen und Kosten zu sparen. Sie mögen den oberösterreichischen Gemeinden Beispiel sein für einen zukunftsweisenden Umgang in wichtigen Raumordnungsfragen.



KommR Viktor Sigl  
Wirtschaftslandesrat



Dr. Josef Pühringer  
Landeshauptmann



Rudi Anschöber  
Umweltlandesrat

# Kirchberg–Thening Innen–Entwicklungskonzept

Ausgehend von einer Baulückenanalyse wurden Reserveflächen im Siedlungsgebiet erhoben. Anschließend wurden detaillierte Bebauungskonzepte für einzelne Ortschaften erstellt.

## Ausgangssituation

Die Gemeinde Kirchberg-Thening verfügt bereits seit Jahren über durchwegs positive Erfahrungen mit flächensparenden Bauformen. Vor allem die bestehenden Atrium-Wohnanlagen in der Ortschaft Thürnau haben in dieser Hinsicht Vorbildcharakter.

Das Gemeindegebiet beinhaltet insgesamt 11 Ortschaften für die eine zielgerichtete Baulandentwicklung geplant wurde. Die Innenentwicklung wurde auf Verträglichkeit im ökologischen, sozialen und ökonomischen Sinn analysiert.

## Zielsetzungen

- Schließen von Baulücken und Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen
- Fortsetzung bisheriger innovativer Siedlungsformen in verdichteter Flachbauweise
- Stärkung des Hauptsiedlungsraumes zur Förderung der Gemeindeidentität
- Entwicklung von flächensparenden Bebauungskonzepten für zentrumsnahe Entwicklungsflächen

## Baulückenanalyse

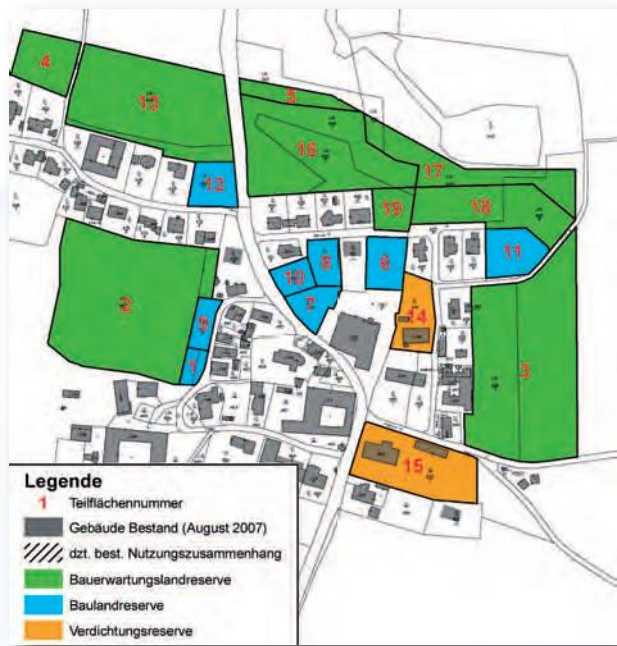


Abbildung 1: Klassifizierung der Bebauungspotenziale in der Ortschaft Kirchberg (Quelle: mandl-hartl)

### Ansprechpartner:

Bgm. Josef Berger / Amtsleiter Hermann Samhaber  
Gemeinde Kirchberg-Thening  
4062 Kirchberg-Thening, Ortsplatz 1  
Tel. 07221-63003  
e-mail: [gemeinde@kirchberg-thening.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@kirchberg-thening.ooe.gv.at)

### Planung:

mandl-hartl  
Arbeitsgemeinschaft Städtebau  
web: [www.mandl-hartl.at](http://www.mandl-hartl.at)

Raumplanungsbüro DI Max Mandl  
Mitarbeit: DI Michaela Naderer  
4020 Linz, Industriezeile 36/1  
e-mail: [mm@raum2.at](mailto:mm@raum2.at)  
web: [www.raum2.at](http://www.raum2.at)

Architekt DI Ernst Hartl  
1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 72/14  
e-mail: [hartl@atelier7214.at](mailto:hartl@atelier7214.at)  
web: [www.atelier7214.at](http://www.atelier7214.at)

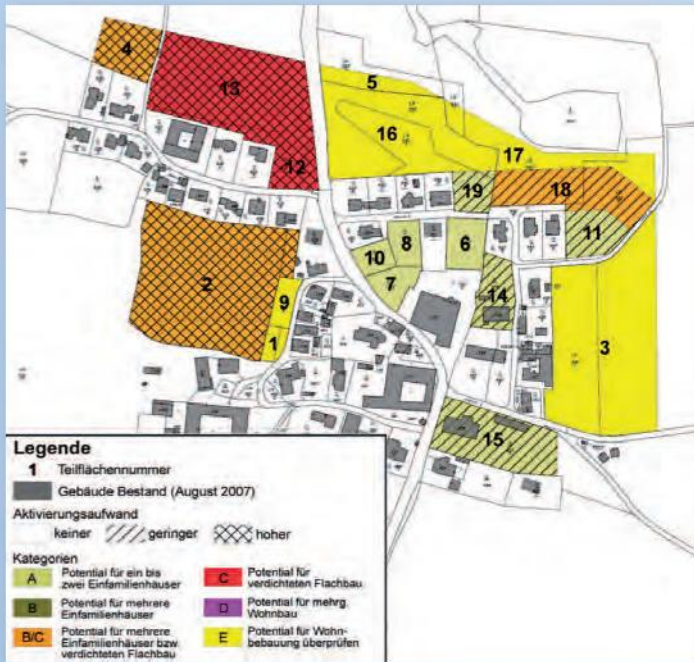


Abbildung 2: Kategorisierung der Bebauungspotenziale in der Ortschaft Kirchberg (Quelle: mandl-harti)

Der erste Planungsschritt war die Erhebung der Bebauungspotenziale der einzelnen Ortschaften durch eine Baulückenanalyse. Zur Erstellung dieser Analyse wurden einheitlich gewidmete und im selben Eigentum befindliche Grundflächen (Bauplätze) herangezogen.

Die Untersuchung erfolgte nur über die wohnbebauungsrelevanten Flächenwidmungstypen sowie über die im derzeitigen Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Flächen für Bauerwartungsland.

Die so erhobenen Flächen wurden in Bauerwartungslandreserven, Baulandreserven und Verdichtungsreserven klassifiziert und anschließend nach der Bebauungsform kategorisiert. Ergänzend wurde noch der Aufwand für die Baureifmachung (Aktivierungsaufwand) berücksichtigt.

### Funktions- und Dichtekonzept

Das generelle Funktions- und Dichtekonzept für den "Kernbereich" der Gemeinde basiert im Wesentlichen auf dem derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan und dem Örtlichen Entwicklungskonzept. In diesem Konzept werden drei unterschiedliche Dichtezonen ausgewiesen:

- Zonen für den mehrgeschoßigen Wohnbau
- Zonen für den verdichteten Flachbau
- Zonen für Einfamilienhausbebauung

### Bebauungskonzepte

Für die Bereiche Wartberg-Süd, Thening-Ost und -Südwest wurden ergänzend detaillierte Bebauungskonzepte für eine verdichtete Bebauung ausgearbeitet.

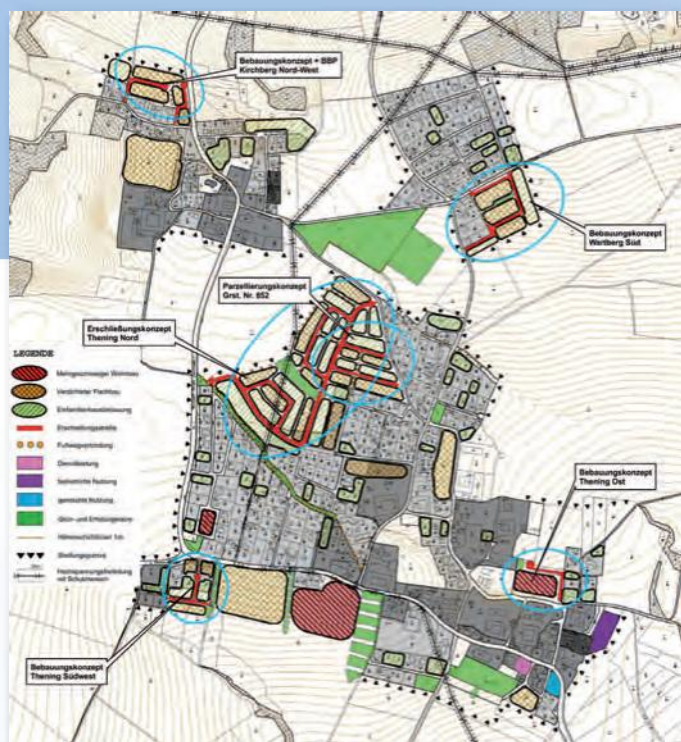


Abbildung 3: Funktions- und Dichtekonzept Kirchberg-Wartberg-Thening (Quelle: mandl-harti)



Abbildung 4: Bebauungskonzept Wartberg-Süd – Schaubild (Quelle: mandl-harti)

### Resümee – Ausblick

Die vorliegenden Analysen stellen eine wertvolle Grundlage für die nächste Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) dar.

Die erarbeiteten Konzepte gelten als Empfehlung bzw. Rahmenvorgabe für die Umsetzung. In einem nächsten Schritt können von den Grundeigentümern nun Bauträger kontaktiert werden. Die relevanten Planungsziele werden dann – wie schon beim Projekt Kirchberg Nordwest – in verbindliche Bebauungspläne übergeführt.

# Kremsmünster Revitalisierung des Ortskerns

Im Jahr 2007 bot sich für die Marktgemeinde Kremsmünster, durch den Konkurs eines zentrumsnahen Unternehmens, die einmalige Gelegenheit aktiv die Planung und Umgestaltung des Ortszentrums voranzutreiben.

## Ausgangssituation

In den letzten Jahren hat sich auch im Ortskern von Kremsmünster die Entwicklungsdynamik eingebremst und die leer stehenden Immobilien haben zugenommen. Gerade deswegen hat sich die Marktgemeinde Kremsmünster gegen die Errichtung eines Fachmarktzentrums in peripherer Lage ausgesprochen. Im Jahr 2007 bot sich zudem für die Marktgemeinde Kremsmünster, durch den Konkurs eines zentrumsnahen Unternehmens, die einmalige Gelegenheit aktiv die Planung und Umgestaltung des Ortszentrums voranzutreiben. Das Projekt zur Revitalisierung des Ortskerns hat die fachlichen Grundlagen für weitere Aktivitäten geliefert.



Abbildung 1: Zentrumsnahe Entwicklungsfläche (Areal Salomon, Kindergarten (Marktgemeinde Kremsmünster))

## Zielsetzungen

Mit dem Projekt sollten Möglichkeiten zur Zusammenlegung mehrerer kleinteiliger Geschäftsflächen zu größeren Einheiten und Möglichkeiten für ein Leerflächenmanagement bzw. die Aktivierung brachliegender Immobilienpotenziale aufgezeigt werden. Dafür wurde eine Immobilien- und eine Branchenmixanalyse durchgeführt, die in weiterer Folge auch eine Grundlage für die Erstellung eines Ortskernkonzepts darstellen werden und die Basis, um neuen Geschäfts- und Wohnraum im Ortszentrum von Kremsmünster zu schaffen, bilden.



Abbildung 2: Blick auf den Ortskern von Kremsmünster (Marktgemeinde Kremsmünster)

### Ansprechpartner:

Martina Ott und Vbgm. Gerhard Oberberger  
Ortsmarketing Kremsmünster  
Marktgemeinde Kremsmünster  
4550 Kremsmünster, Rathausplatz 1  
e-mail: ortsmarketing@kremsmuenster.at

### Planung:

CIMA Austria GmbH  
Johannesgasse 8  
4910 Ried im Innkreis

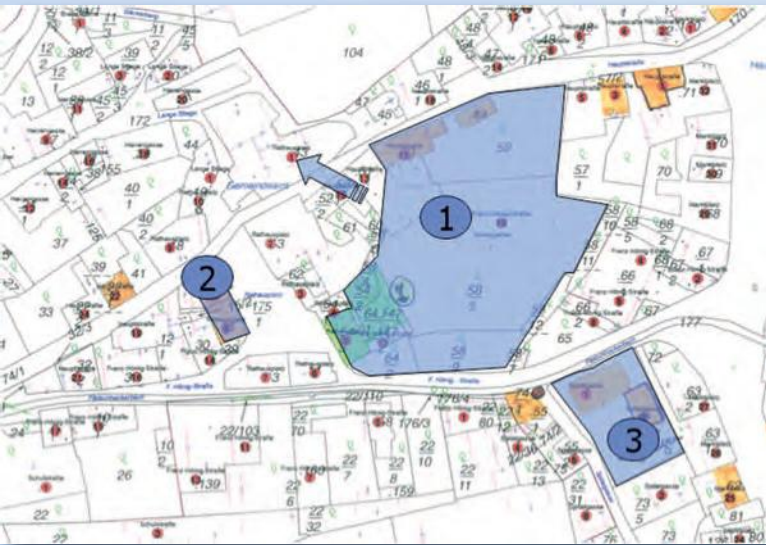


Abbildung 3: Nutzungskartierung Ortskern Kremsmünster und Entwicklungsflächen (Quelle: CIMA GmbH)

## Immobilienwirtschaftliche Potenzialanalyse

In einem ersten Schritt fand ein Informationsgespräch mit den örtlichen Banken und den Immobilienmaklern statt. Anschließend erfolgte die schriftliche Befragung der Hauseigentümer. Der Rücklauf betrug 54 %, wobei im engeren Zentrumsbereich beinahe alle Fragebögen retourniert worden sind. Eine genaue Aufnahme der Nutzungssituation komplettierte die Analyse.

48 % der erhobenen Flächen werden als Ladenlokal verwendet, deren Größen zwischen 60- 150 m<sup>2</sup> liegen. 24 % der Hauseigentümer sagten, dass in den nächsten Jahren Investitionen geplant sind.

33 % der Befragten im Ortskern könnten sich Kooperationen mit Nachbarobjekten vorstellen. Aber auch immer mehr dauerhafte Geschäftsleerflächen finden sich im Zentrum. Seitens des Gutachtertteams wurde empfohlen, vorrangig die Schaffung größerer Verkaufsflächeneinheiten mit adäquater Flächendimension und guter Zufahrts- und Parkmöglichkeiten anzubieten. An drei Stellen im Ortskern wurden besondere Entwicklungsmöglichkeiten herausgearbeitet (Areal Kindergarten + Grundstück Salomon, Rathausplatz, Franz-Hönig-Straße/ Telekom-Gebäude).

Im Ortszentrum befinden sich 73% der gesamten Betriebe mit 74% der vorhandenen Verkaufsfläche. Dies stellt im nationalen Vergleich einen Spitzenwert dar.

## Kaufstrom- und Branchenmixanalyse

Die Branchenmixanalyse wurde mittels eines Fragebogens und persönlicher Interviews durchgeführt. Erhoben wurden: Verkaufs- und Betriebsflächen, Betriebstypen, Betriebsgrößenklassen, Filialisierung, Beschäftigte.

Im Vergleich zum Jahr 2000 ist das Kaufkraftvolumen um 27 % angestiegen. Kremsmünster hat eine sehr hohe Kaufkrafteigenbindung bei den kurzfristigen Bedarfsgütern, im Speziellen bei den Lebensmitteln. Die örtliche Eigenbindung aller Warengruppen beträgt 69 %, dies entspricht einer Steigerung von 5% seit dem Jahr 2000.

## Projektstand Herbst 2008

Derzeit besteht aktiver Kontakt zwischen der Marktgemeinde Kremsmünster und mehreren Immobilien-Entwicklern.



Abbildung 4: Nutzungsverteilung der Gebäude (im Erdgeschoss) im Ortskern (Quelle: CIMA GmbH)

# Lengau

## "Gemeinsam den Raum entwickeln..."

Flächen- und kostensparende Bauland- und Siedlungsentwicklung für Frauen und Männer, Jung und Alt

Geschlechts-, alters- und gruppenspezifischen Anforderungen in der Raum- und Landschaftsplanung umzusetzen ist keine alltägliche Planungsaufgabe für eine Gemeinde.

Die Gemeinde Lengau hat sich dieser Herausforderung gestellt und im Zuge eines kooperativen Planungsprozesses im Bauausschuss für diese Zwecke eine Planungsleitlinie entwickelt.

Als Grundlage für die Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität in einer Gemeinde sollen Perspektiven von Frauen und Männern im Leben und Wirtschaften in der Gemeinde im Sinne von Gender Mainstreaming dienen. Durch diesen sozialverträglichen Planungszugang wird eine Baulandentwicklung angestrebt, die mit dem Verbrauch von Flächen differenzierter umgeht, in dem sie wesentliche gesellschaftliche Strukturen, Rahmenbedingungen und Werthaltungen in den Vordergrund rückt. Aus diesen Überlegungen heraus soll schließlich eine gleichberechtigte und ausgeglichene Planung für alle Betroffenen entstehen.

Die differenzierte Betrachtung der Ansprüche von Frauen und Männern bzw. alten und jungen Menschen an den Raum ist entscheidend für ein nachhaltiges flächen- und kostensparendes Bauen. Für die Nutzung der Bau- und Freiraumstrukturen durch Frauen und Männer ist die räumliche und soziale Verfügbarkeit entscheidend. Freiräume sind über die alltägliche Lebens- und Arbeitssituation begründet und eine Voraussetzung für die Bewältigung des Alltags von Frauen und Männern. Der Tagesablauf von Frauen und Männern ist über die lebenserhaltende Arbeit und Erwerbsarbeit bestimmt. Aus dem jeweiligen Tagesablauf, der von der Form der Arbeit und der verfügbaren Freizeit geprägt ist, ergeben sich unterschiedliche geschlechts-, alters- und gruppenspezifische Ansprüche.

### Zielsetzungen

Mit dem Projekt sollten folgende fünf Zielsetzungen erreicht werden:

- Entwicklung von Prinzipien für flächensparende Bauland- und Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden (Vergleich der kommunalen Kosten für Aufschließung und öffentliche Infrastruktur bei unterschiedlichen Bebauungs- und Erschließungsstrukturen)
- Steigerung der Lebensqualität in der Gemeinde durch Abstimmen der Bauland- und Siedlungsentwicklung auf alters-, gruppen- und geschlechtsspezifische Anforderungen („Variable und alterungsfähige Siedlungsgrundrisse“)
- Anknüpfungspunkte für Verdichtung und ökonomische Erweiterung des bestehenden Baulands (Ergänzung des Bestands,...)
- Beratung der Gemeinde (Bauausschuss, Bauamt)
- Beitrag zu den Planungsinstrumenten "Flächenwidmungsplan mit Örtlichem Entwicklungskonzept"



### Ansprechpartner:

Martin Muigg (Vizebürgermeister und Obmann Bauausschuss)  
 Gemeinde Lengau  
 5211 Friedburg, Salzburger Straße 9  
 e-mail: [gemeinde@lengau.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@lengau.ooe.gv.at)

### Planung:

Univ.-Ass. DInDr.in Doris Damyanovic, DI Florian Reinwald  
 Universität für Bodenkultur Wien  
 Departement für Raum, Landschaft und Infrastruktur  
 Institut für Landschaftsplanung  
 Peter-Jordan-Straße 65  
 1180 Wien



## Nachhaltige und gendergerechte Siedlungs- und Freiraumentwicklung

Mit dem Sichtbarmachen der unterschiedlichen Lebensentwürfe von Frauen und Männern, von Jung und Alt konnten spezifische Anforderungen an die Bebauung und Erschließung abgeleitet werden. Diese Qualitätskriterien definieren zum einen Anforderungen an eine Siedlungsstruktur auf Ebene der Grundstücke („vollständiges Wohnen - Verfügbarkeit über private Freiräume im direkten Anschluss an den Wohnraum; Verfügbarkeit von Freiflächen mit abgestufter sozialer Kontrolle) und definieren zum anderen Kriterien, die sich auf größere Siedlungsbereiche/Quartiere bzw. auf den gesamten Ort beziehen:

- Erreichbarkeit und Vorhandensein von differenzierten, öffentlichen Freiräumen im Ort/ innerhalb der Siedlung (vollständige Organisation von Freiräumen im Quartier)
- Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen im Ort/innerhalb der Siedlung
- Gebrauchs- und Aufenthaltsqualität im Straßenfreiraum sowie Wahlmöglichkeit an Wegen und Verkehrsmitteln

Für die landschaftsplanerische Analyse der baulich räumlichen Qualitäten, die Verfügbarkeit und Perspektiven der Baulandgebiete wurden die Baulandreserven und größeren Entwicklungsgebiete in 17 Siedlungsbereiche eingeteilt, welche in Form von Steckbriefen beschrieben und bewertet wurden.

## Leitlinie "Flächen- und kostensparende Siedlungsentwicklung"

Die planerische Leitlinie enthält Handlungsempfehlungen für die künftige Gemeindeentwicklung in folgenden Bereichen:

- Strategische Ziele zur Qualitätssicherung und Steuerung der Baulandentwicklung
- Beschreibung und Bewertung der Bau-, Freiraum- sowie der Siedlungsstrukturen
- Prüfung und Vergleich der kommunalen Planungsinstrumente
- Prinzipien zur Qualitätssicherung für qualitätsvolle flächen- und kostensparende Bauungsformen unter Beachtung geschlechts-, alters-, und gruppenspezifischen Anforderungen
- Möglichkeiten für eine abgestimmte Nutzung der raumordnerischen Instrumente zur Siedlungsentwicklung
- Vorschläge für (Eigen)Initiativen der Gemeinde Lengau zur Umsetzung von flächen- und kostensparendem Bauen (Öffentlichkeitsarbeit, Bauplatzbörse)



### Kommentar der Gemeinde Lengau

Das Förderprogramm hat der Gemeinde Lengau Handlungsfreiräume eröffnet, abseits des „Alltagsgeschäfts“ über eine nachhaltige, chancengleiche Siedlungsentwicklung der Gemeinde nachzudenken. Die Gemeinde hat es selbst in der Hand, die hohe Lebensqualität für ihre Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten und durch alltagstaugliche, alterungsfähige und flächensparende Siedlungsentwicklung weiterhin zu unterstützen und nachhaltig zu sichern.

Die differenzierten Anforderungen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner unserer Gemeinde ernst zu nehmen und gleichzeitig flächen- und damit auch für die Gemeinde kostensparender zu bauen ist eine anspruchsvolle Aufgabe, der sich der Bauausschuss der Gemeinde Lengau gestellt hat. Im Bauausschuss wurde analysiert und diskutiert, welche Handlungsmöglichkeiten die Gemeinde hat, um diese Ansprüche in unserer Alltagsarbeit umzusetzen.

Die gemeinsam erarbeiteten Prinzipien zur Siedlungsentwicklung und den rechtlichen Handlungsfreiräumen helfen, den begonnenen Weg zur Sicherung einer flächen- und kostensparenden Bauland- und Siedlungsentwicklung unter Beachtung von geschlechts-, alters- und gruppenspezifischen Anforderungen weiter fortzusetzen.

*Martin Muigg (Vizebürgermeister und Obmann Bauausschuss) für den Bauausschuss der Gemeinde Lengau*

# Steyr

## Sicherung der Landschaft und flächensparendes Bauen

Anhand des Grünraumkonzeptes soll eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung gesichert werden. Als Musterbeispiel für derartige Entwicklungen wurde der Masterplan-Jägerberg im Stadtteil Ennsleiten ausgearbeitet.

### Ausgangssituation

Um in Steyr eine nachhaltige Stadtentwicklung umsetzen zu können, wird das Ziel angestrebt, Faktoren wie Flächenverbrauch, Verkehrsaufkommen und Ressourcenverbrauch zu minimieren. Hinzu kommt die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Grünraumes, um eine ausreichende Freiraumversorgung zu sichern.

Durch eine Grünraumsicherung flächensparendes Bauen zu unterstützen ist Steyrs Strategie für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Der Grundgedanke dabei ist, dass die vermehrte Grünraumsicherung eine Verknappung des Baulandes zur Folge hat und die wiederum eine effiziente Nutzung dieser Flächen fördert. Dadurch wird eine sparsame Erschließung erreicht. Außerdem benötigen dichte Bauformen qualitativ hochwertige Freiräume als Siedlungs- und Naherholungsräume.

### Zielsetzungen

Projektziel war es, angepasste Strategien und Grundlagen eines nachhaltigen Flächenmanagements für Steyr zu erarbeiten. Dabei wurden folgende Produkte erarbeitet:

- Grünraumanalyse und Grünraumkonzept
- Baulandbedarfsprognose
- Empfehlungen für das Stadtentwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan
- Kriterien für flächensparendes Bauen
- Beispielhafte Masterplanung "Jägerberg" im Stadtteil Ennsleiten

### Ansprechpartner:

DI Günther Grabner  
Magistrat der Stadt Steyr  
4400 Steyr, Stadtplatz 27, Rathaus  
e-mail: grabner@steyr.gv.at

### Planung:

ARGE Österreichisches Ökologie-Institut – Techn. Büro für  
Landschaftsplanung  
Karin Standler  
1070 Wien, Seidengasse 13  
e-mail: office@standler.at;  
tappeiner@ecology.at



Abbildung 1: Masterplangebiet Jägerberg, Blickrichtung Nord-Ost (Quelle: ARGE Österreichisches Ökologie-Institut -Techn. Büro für Landschaftsplanung Karin Standler, 2007)

## Grünraumkonzept

Die Sicherung und Entwicklung des Grünraumes in Steyr zielt auf eine Steigerung der Lebensqualität für die BewohnerInnen ab und trifft Vorsorge in stadtökologischer Hinsicht (Feinstaubbelastung, Wasserhaushalt, Kleinklima). Das Grünraumkonzept ist somit ein Beitrag für eine nachhaltige und damit kostenbewusste Entwicklung der Stadt.

Ziel dieses besonderen Grünraumkonzeptes ist es, dass die Wichtigkeit einer hochwertigen Freiraumplanung im verdichteten Wohnbau aufgezeigt wird. Der neu geplante Stadtpark im Südosten von Steyr soll eine Verbindung zwischen dem Grünraum und der Wohnbebauung darstellen und die Wohnqualität am Jägerberg erhöhen.

## Masterplanung "Jägerberg"

Im Mittelpunkt der Masterplanung stehen die Landschaft und die natürlichen Voraussetzungen des Grundstücks. Im Vordergrund stehen die aus der Landschaft zu entwickelnde Bebauungsform und Typologie. Das Augenmerk liegt auf einer Bebauungsform, die einen qualitativen Freiraum zulässt und dennoch eine hohe Dichte aufweist. Neben der Ausschreibung eines Wettbewerbes für ein Altenwohnheim ist für das Gebiet Jägerberg die Ausweisung und Positionierung eines Parks und die Masterplanung einer Wohnbebauung angedacht.

### Wohnbebauung

Auf dem für die Verbauung zur Verfügung stehenden 15.000 m<sup>2</sup> großen Areal wird ca. ein Drittel verbaut. Ziel ist eine Bebauungsdichte von 0,9 zu erreichen (entspricht etwa 110 Wohneinheiten pro Hektar). Die dreigeschossige Bebauung erfolgt auf vier Terrassen und verläuft entlang der Höhenschichten. Durch die Integration der Häuser in den Hang, werden nur zwei der drei Geschoße spürbar. Die geplanten 17 Mehrfamilienhäuser sollen Platz für jeweils 10 Wohneinheiten zu entweder 55m<sup>2</sup> oder 110m<sup>2</sup> geben. Jede Wohnung verfügt über einen Garten oder eine Terrasse und kann somit den Wunsch an privaten Freiräumen befriedigen. Es sollen auch öffentliche Treffpunkte, wie z.B. Jugendaufenthaltsräume, in der Siedlung installiert werden.

### Öffentliche Parkanlage

Die Anlage eines öffentlichen Parks soll ein ausreichendes Erholungsgebiet auf einer vorgeschlagenen Fläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> sichern. Er soll eine attraktive Verbindung des dicht bebauten Gebiets und der Landschaft erwirken und für den Wettbewerb des Altenheimes und der Planung des Wohngebietes als Vorgabe berücksichtigt werden. Der Park wird parzellenübergreifend situiert und soll durch seine langgestreckte Form möglichst abwechslungsreich für verschiedene Nutzungsansprüche zониert werden.

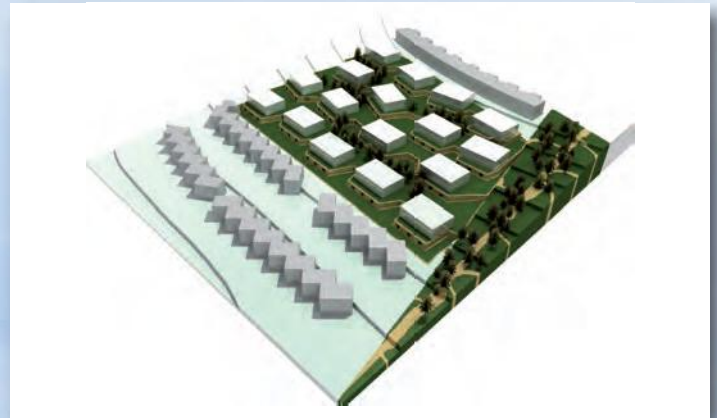


Abbildung 2: Masterplanentwurf "Jägerberg" (Quelle:ARGE Österreichisches Ökologie- Institut -Techn. Büro für Landschaftsplanung Karin Standler, 2007)

### Erschließung

Die Erschließung soll möglichst kostensparend aber trotzdem bedürfnisorientiert sein. Außerdem soll ein autofreier Siedlungsinnenraum geschaffen werden und daher ist nur eine äußere Erschließung geplant. Wohnungsbezogene Stellplätze sollen auf überdachten Sammelgaragen oder in einer Tiefgarage untergebracht werden.

### Kurzer Kommentar der Stadt Steyr zur Umsetzung des Konzeptes:

Das Grünraumkonzept der Stadt Steyr ist als Instrument der örtlichen Raumordnung zu verstehen.

Dabei soll flächensparende Baulandentwicklung einerseits durch übergeordnete Siedlungs- und Freiraumplanung im gesamten Stadtgebiet und andererseits durch eine beispielhafte Masterplanung im Stadtteil geregelt werden.

Ein Großteil der darin enthaltenen Zielsetzungen kann jedoch nur mittel-, wenn nicht sogar nur langfristig umgesetzt werden. Die Stadt Steyr wird somit die Ergebnisse des Grünraumkonzeptes in den neu zu überarbeitenden Flächenwidmungsplan einfließen lassen. Dabei wird die Entwicklung des Baulandes maßgeblich durch die Freihaltezonen beeinflusst werden. Ein ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden und die Reduktion von weiterer Zersiedelung sind als Ergebnis zu erwarten.

Der Masterplan Jägerberg – als integrierter Bestandteil des Grünraumkonzeptes – soll ebenso mittelfristig in einem verbindlichen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Die im Konzept vorgesehene öffentliche Parkanlage wurde bereits jetzt schon im Zuge eines Architektenwettbewerbes für das angrenzende Altenheim in die Planungen miteinbezogen.

# RUF (Region Untere Feldaist)

Hagenberg / Pregarten / Wartberg ob der Aist

## Masterplan Regionale Mitte

Im gemeinsamen "Grenzgebiet" der Gemeinden Hagenberg/ Pregarten/ Wartberg soll eine neue "Regionale Mitte" entstehen. Es wurde eine Entwicklungsstrategie ausgearbeitet, um das Gebiet attraktiv zu gestalten und dadurch eine regionale Identität herstellen zu können.

### Ausgangssituation

Ausgangspunkt für die Planungen zur regionalen Mitte war die 2005 vom „Softwarepark-Initiator“ Bruno Buchberger ins Leben gerufene regionale Zukunftsplattform.

Unter dem Titel "Urbaner Lebensstil im ländlichen Raum" wurden Ideen entwickelt, damit die Region ein attraktiver Arbeits- und Wohnort wird.

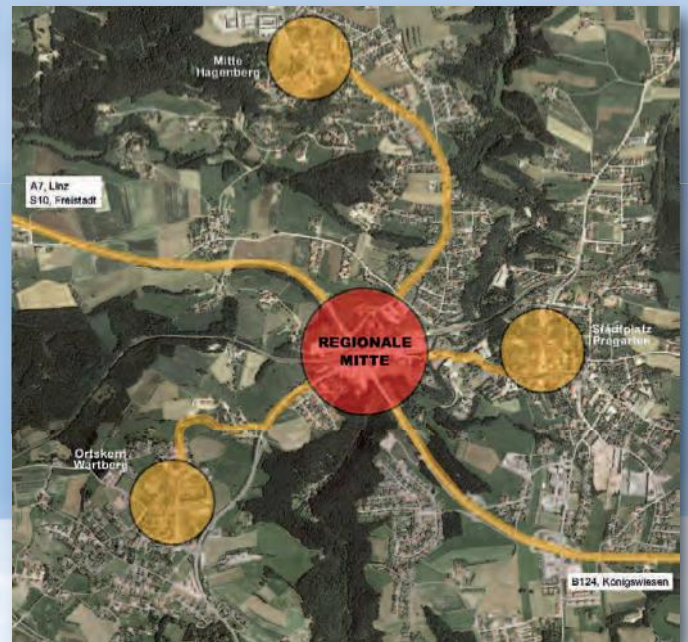


Abbildung 1: Masterplan Regionale Mitte – Übersicht (Quelle: mandl-hartl)

Obwohl in den vergangenen Jahren etliche Entwicklungsimpulse in der Region getätigt worden sind (z.B. Softwarepark Hagenberg, Kultur-Zentrum Bruckmühle), stockt die derzeitige Entwicklung, da die einzelnen Aktivitäten bislang nicht miteinander vernetzt worden sind. Zudem entwickeln sich die Gemeinden auch geographisch gesehen auseinander. Hinzu kommen städtebauliche Defizite sowie mangelhafte Verkehrslösungen, ungenutzte Rest- und Brachflächen, die fehlende Gestaltungsqualität der "gemeinsamen" Ortseinfahrten oder die unzureichende Nutzung des Bahnhofes.

### Zielsetzungen

- Entwicklung einer regionalen Mitte durch Nachverdichtung und Nutzbarmachung von Restflächen, sowie die verdichtete Neubebauung im gemeinsamen Grenzbereich der drei Gemeinden.
- Entwicklung einer interkommunalen Dienstleistungs- und Gewerbezone.
- Strukturbereinigung des gemeinsamen Grenzbereiches.

### Ansprechpartner:

Christian Wolfsegger, MPA  
 Regionalentwicklung Untere Feldaist  
 4224 Wartberg ob der Aist, Hauptstraße 5  
 e-mail: c.wolfsegger@wartberg-aist.ooe.gv.at

### Planung:

mandl-hartl  
 Arbeitsgemeinschaft Städtebau  
 web: www.mandl-hartl.at

Raumplanungsbüro DI Max Mandl  
 Mitarbeit: DI Michaela Naderer  
 4020 Linz, Industriezeile 36/1  
 e-mail: mm@raum2.at  
 web: www.raum2.at

Architekt DI Ernst Hartl  
 1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 72/14  
 e-mail: hartl@atelier7214.at  
 web: www.atelier7214.at

## Masterplanung "Regionale Mitte"

Die Planung konzentriert sich auf die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Lebensraumes, der das Wohnen und Arbeiten in attraktiver Umgebung bewerkstelligen soll. Die Attraktivierung der Region soll durch Naherholungsgebiete, ergänzende Freizeitinfrastruktur und Betriebsansiedlungen erreicht werden. Dies ist nur über eine gemeindeübergreifende Kooperation möglich. Für das Planungsgebiet des Projektes "Regionale Mitte" wurden ein Funktionskonzept und ein Verkehrskonzept erstellt.



Abbildung 2: Masterplan Regionale Mitte – Ausschnitt Funktionskonzept (Quelle: mandl-hartl)

Das Funktionskonzept gibt einen Vorschlag zu den verschiedenen Flächennutzungen ab. Es sind vorwiegend Nutzungen vorgesehen, die nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Ortszentren stehen. Zugleich soll die Regionale Mitte als Verkehrsdreh-scheibe (Bahn/Bus) und als Treffpunkt dienen und Platz für fehlende Infrastruktur zur Verfügung stellen.

Das Verkehrskonzept behandelt die Situation des motorisierten Individualverkehrs, den öffentlichen Verkehr, sowie den nicht motorisierten Verkehr. Die B 124, Zubringer der A7 Mühlkreisautobahn, verläuft direkt durch das Gebiet der Regionalen Mitte und ist für die Gemeinden eine bedeutende Verkehrsanbindung. So ist die Strecke von und Richtung Linz stark frequentiert und es kann durch Attraktivierungsmaßnahmen aus dem Durchzugspunkt ein Knotenpunkt entstehen. Er soll zugleich Verkehrsdreh-scheibe als auch Treffpunkt sein. Dieser Ort sollte auch eine verbindende Funktion zwischen den Gemeinden erfüllen, indem er Platz für ergänzende Infrastruktur und Gemeinwesen zur Verfügung stellt. Im Bereich der Regionalen Mitte befindet sich eine Haltestelle der ÖBB für den regionalen Busverkehr am Bahnhof Pregarten. Außerdem wird der Bahnhof vom 3-Märkte-Bus mit zwei Linien, die das Gebiet der drei Gemeinden abdecken, angefahren. Zukünftig soll dieser Knotenpunkt durch die Ansiedelung von Büros, gastronomischen Einrichtungen, Schulen, den Neubau des Bahnhofes und der Einrichtung eines Busterminals gestärkt werden.



Abbildung 3: Masterplan Regionale Mitte – Städtebaulicher Entwurf - Lageplan (Quelle: mandl-hartl)



Abbildung 4: Masterplan Regionale Mitte – Städtebaulicher Entwurf - Schaubild (Quelle: mandl-hartl)

## Resümee – Ausblick

Durch das Förderprogramm zur flächensparenden Baulandentwicklung bot sich die Chance, die für die Entwicklung der Region so bedeutenden Flächen entsprechend zu beplanen.

Das vorliegende Konzept dient nun als Rahmenvorgabe bzw. Zielsetzung für die Raumplanung der 3 Gemeinden. Wenn nun in weiterer Folge auch nicht alle ursprünglichen Vorstellungen im Detail umgesetzt werden können, so war es dennoch wichtig, eine generelle Konzeption und Idee für das gesamte Gebiet der Regionalen Mitte zu entwickeln.

# Neumarkt im Mühlkreis Bebauungskonzept Wohnbebauung "Pillhofer"

Die Bebauung einer freigewordenen Fläche zwischen Ortszentrum und einer südwestlich gelegenen Wohnbebauung schließt das Bebauungsgebiet in Neumarkt. Für das Areal wurden ein Nutzungskonzept und ein Verkehrskonzept erstellt.

## Ausgangssituation

Die Flächen des landwirtschaftlichen Anwesens Pillhofer bilden derzeit eine Lücke zwischen dem Ortszentrum und einer südwestlich gelegenen Wohnbebauung. Durch das Verfügbarwerden dieser Flächen bietet sich die Möglichkeit, eine flächensparende Baulandentwicklung im unmittelbaren Nahbereich des Ortszentrums in Gang zu setzen.

## Zielsetzungen – Masterplan

- Baulückenschließung und Nutzung von Innenentwicklungspotentialen
- zentrumsnahe und verdichtete Siedlungserweiterung
- flächensparendes Bauen durch einen Nutzungsmix aus Geschößwohnbau, verdichteter Flachbauweise und offener Bauweise
- Begrenzung der Versiegelung
- Energiekonzept mit passiver Nutzung der Sonnenenergie und Planung alternativer Fernwärmeversorgung
- Verkehrskonzept mit einer Minimierung der versiegelten Erschließungsflächen
- Freiraumkonzept mit Planung von öffentlich nutzbaren Flächen und Mietgärten
- Öffentlichkeitsarbeit in Form einer 3D-Darstellung des Bebauungskonzeptes

## Bebauungskonzept

Die umfassende Planung des Projekts umfasst ein Bebauungskonzept und ein Verkehrskonzept. Das Bebauungskonzept widmet sich der Flächenaufteilung des 2,4 ha großen Areals, sowie der Festlegung der Bauweise auf der zur Verfügung stehenden Fläche.

### Ansprechpartner:

Bgm. Mag. Christian Denkmaier, Amtsleiter Anton Wagner  
Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis  
4212 Neumarkt i.M., Marktplatz 1  
e-mail: [gemeinde@neumarkt-muehlkreis.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@neumarkt-muehlkreis.ooe.gv.at)

### Planung:

mandl-hartl  
Arbeitsgemeinschaft Städtebau  
web: [www.mandl-hartl.at](http://www.mandl-hartl.at)

Raumplanungsbüro DI Max Mandl  
Mitarbeit: DI Michaela Naderer  
4020 Linz, Industriezeile 36/1  
e-mail: [mm@raum2.at](mailto:mm@raum2.at)  
web: [www.raum2.at](http://www.raum2.at)

Architekt DI Ernst Hartl  
1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 72/14  
e-mail: [hartl@atelier7214.at](mailto:hartl@atelier7214.at)  
web: [www.atelier7214.at](http://www.atelier7214.at)

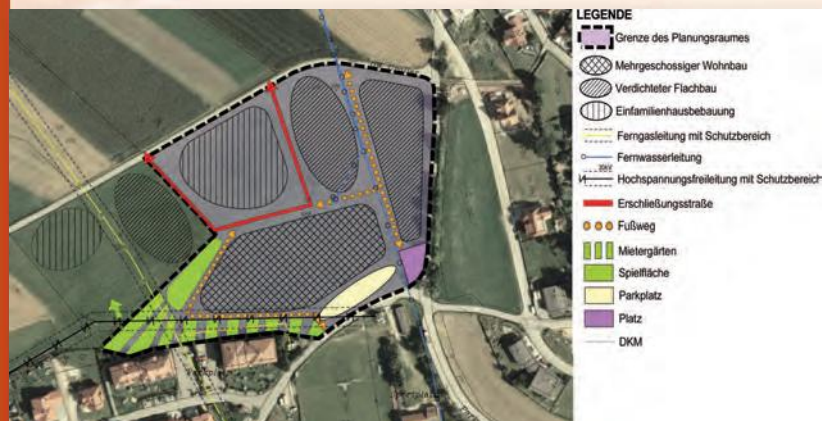


Abbildung 1: Bebauungskonzept Wohnbebauung Pillhofer – Masterplan  
(Quelle: mandl-hartl)

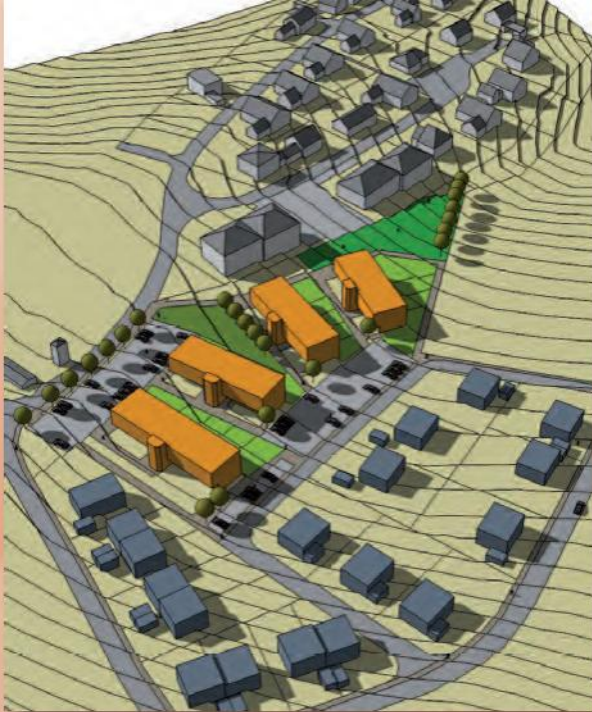


Abbildung 2: Bebauungskonzept Wohnbebauung Pillhofer - Schaubild (Quelle: mandl-hartl)

**Geschoßwohnbau:**

Auf einer Fläche von ca. 9000 m<sup>2</sup> werden die 3-4 geschossigen Gebäude inkl. Eigengärten, Stellplätze und Spielplätze Platz finden. Dabei sollen in Summe ca. 30- 45 Wohneinheiten untergebracht werden.

**Reihenhäuser/ Doppelhäuser:**

Auf 4000 m<sup>2</sup> sollen ca. 9 Wohneinheiten in verdichteter Flachbauweise entstehen.

**Einfamilienhäuser:**

Die in offener Bauweise gehaltenen Einfamilienhäuser wurden auf einer ca. 7000 m<sup>2</sup> großen Fläche für 9 Wohneinheiten eingeplant.



Abbildung 3: Bebauungskonzept Wohnbebauung Pillhofer - Lageplan Sieben-Brunnen-Garten (Quelle: Markus Barth)

**Siebenbrunnengarten**

Der ca. 1400 m<sup>2</sup> große Mietergarten soll Freiflächen für die neuen bzw. auch bereits bestehenden Geschoßwohnungsbauten schaffen und diese damit auch aufwerten. Der Siebenbrunnengarten mit seinen ca. 20 Parzellen ist durch einen mittig verlaufenden, geschwungenen Weg erschlossen. Auf dem Weg befinden sich insgesamt sieben Wasserbecken, die mit Nutzwasser gefüllt werden. In der Anlage zentral situiert befindet sich ein kleiner Platz, der neben einem Trinkwasserbrunnen auch eine soziale Funktion als Treffpunkt erfüllen soll.

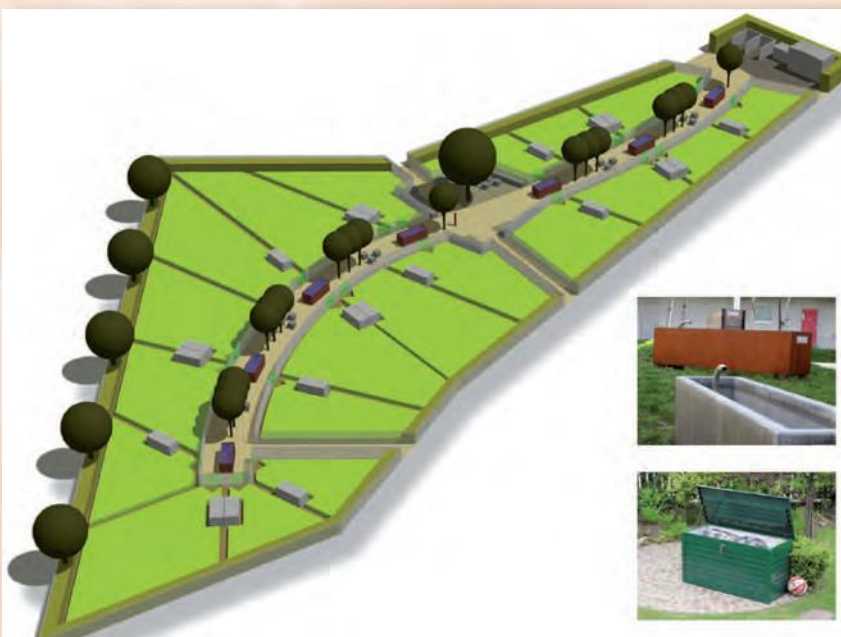


Abbildung 4: Bebauungskonzept Wohnbebauung Pillhofer - Schaubild Sieben-Brunnen-Garten (Quelle: Markus Barth)

**Resümee – Ausblick**

Durch das Förderprogramm zur flächensparenden Baulandentwicklung bot sich die Chance, die für die Entwicklung der Gemeinde so bedeutenden Flächen entsprechend zu beplanen. Das vorliegende Konzept diente als Rahmenvorgabe bzw. Verhandlungsgrundlage mit den mittlerweile bereits vorhandenen Bauträgern. Wenn nun in weiterer Folge auch nicht alle ursprünglichen Vorstellungen im Detail umgesetzt werden können, so war es dennoch wichtig, eine generelle Konzeption für das gesamte Gebiet zu entwickeln.

# Ottensheim – "Wirtschaftsachse B 127"

## Teil 1 Masterplan

## Teil 2 Bebauungsstudie Ottensheim Mitte/Bahnhof

Die Rohrbacher Straße B 127 tangiert den Ortskern Ottensheim und schneidet so die nördlichen Teile der Gemeinde vom Zentrum ab. Durch den Masterplan soll die wichtige Verkehrs- und Wirtschaftsachse nicht dem Wildwuchs von Handelsketten ausgeliefert werden, sondern durch gezielte städtebauliche Maßnahmen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung des nördlichen Teils der Gemeinde entworfen werden.

### Kommentar der Marktgemeinde Ottensheim:

Durch die intensive Zusammenarbeit zwischen Fachleuten aus verschiedenen Disziplinen, VertreterInnen der Gemeinde, den EigentümerInnen und InteressentInnen, konnte die vorliegende Studie erarbeitet werden.

Auch wenn wir für unsere Arbeit in Fachkreisen großes Lob und Anerkennung geerntet haben, ist es nicht immer einfach, ProjektbetreiberInnen und InvestorInnen zu überzeugen, dass die Umsetzung der Studieninhalte sinnvoll ist, da oft der wirtschaftlich-finanzielle Gedanke den zukunftssträchtigen und dabei nachhaltigen Blick der Investoren trübt.

Wir versuchen jedoch sehr stark motivierend und unterstützend als Motor und Plattform zu agieren.

Die Studie „Masterplan Wirtschaftsachse B127“ wurde vom Gemeinderat beschlossen. Einzelne Ergebnisse der Studie sollen in das Örtliche Entwicklungskonzept eingearbeitet werden und somit Verordnungscharakter erhalten.

Wir sehen diese gemeinsame Form der Erarbeitung als solide Grundlage für städtebauliche Entwicklungen. Wir versuchen aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen um einer ungeordneten Zersiedelung des Landschaftsraumes Einhalt zu gebieten, auch wenn dieses oft leichter gesagt, als getan!

### Ansprechpartner:

DI Michaela Prechtl  
Marktgemeinde Ottensheim  
4100 Ottensheim, Marktplatz 9  
e-mai: [gemeinde@ottensheim.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@ottensheim.ooe.gv.at)

### Planung:

Ing. Atzgerstofer – Machowetz & Partner (Verkehr)  
DI Beneder (Architektur)  
TOPOS III, DI Lueger (Raumplanung)  
DI Stöckl (Landschaftsplanung)

## Ausgangssituation

In Ottensheim besteht eine eigene Zentrenausprägung. So ist der Ortskern ein historisch gewachsener Schwerpunkt öffentlicher und privater Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Kultureinrichtungen und "Ottensheim-West" der derzeitige Einzelhandelsschwerpunkt. Damit ist die Versorgung der Hauptsiedlungsbereiche weitestgehend gewährleistet. Dennoch liegen im nördlichen Teil der Gemeinde Versorgungsdefizite vor. Durch die B 127 wird das Ortsgebiet getrennt und die angrenzenden Flächen durch die stark frequentierte Straße beeinträchtigt.

## Zielsetzungen

Mit der Erstellung eines zweiteiligen Strukturentwicklungskonzepts unter dem Titel "Masterplan Wirtschaftsachse B 127" und „Bebauungsstudie Ottensheim Mitte/Bahnhof“ erfolgt eine direkte Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele und Maßnahmen. Dieses Entwicklungskonzept stellt die Verkehrsanbindung, Nutzungsabstimmung und Freiflächengestaltung bzw. straßenbegleitende Grünraumgestaltung, sowie Schutzmaßnahmen für die dahinter liegende Wohnbebauung dar. Für diesen Strukturentwicklungsbereich entlang des Korridors der Rohrbacher Bundesstraße B 127 wurden einerseits Nutzungsstrategien und –möglichkeiten erarbeitet und andererseits Bebauungsfestlegungen getroffen, die mit den verkehrstechnischen Voraussetzungen verträglich sind und flächensparende Nutzungen der noch vorhandenen Baulandreserven darstellen. Die Umnutzung eines unmittelbar am Bahnhof situierten, bereits stillgelegten Ziegelwerkes bietet dabei besondere Entwicklungschancen.

Die Zielsetzungen beziehen sich auf "Ottensheim-Mitte/Bahnhof" und "Ottensheim-Ost", da diese zentrumsspezifische Entwicklungsoptionen besitzen und ergänzende Funktionen zum Ortskern und Ottensheim-West übernehmen sollen.

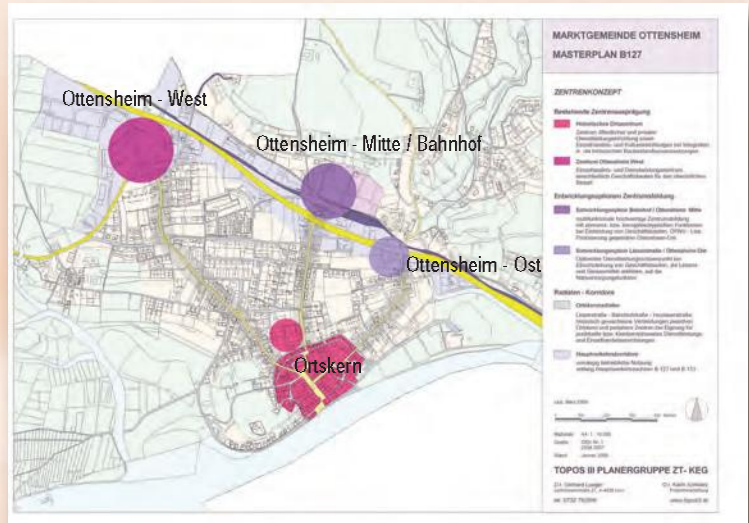


Abbildung 1: Zentrenstruktur Ottensheim (Quelle: TOPOS III)





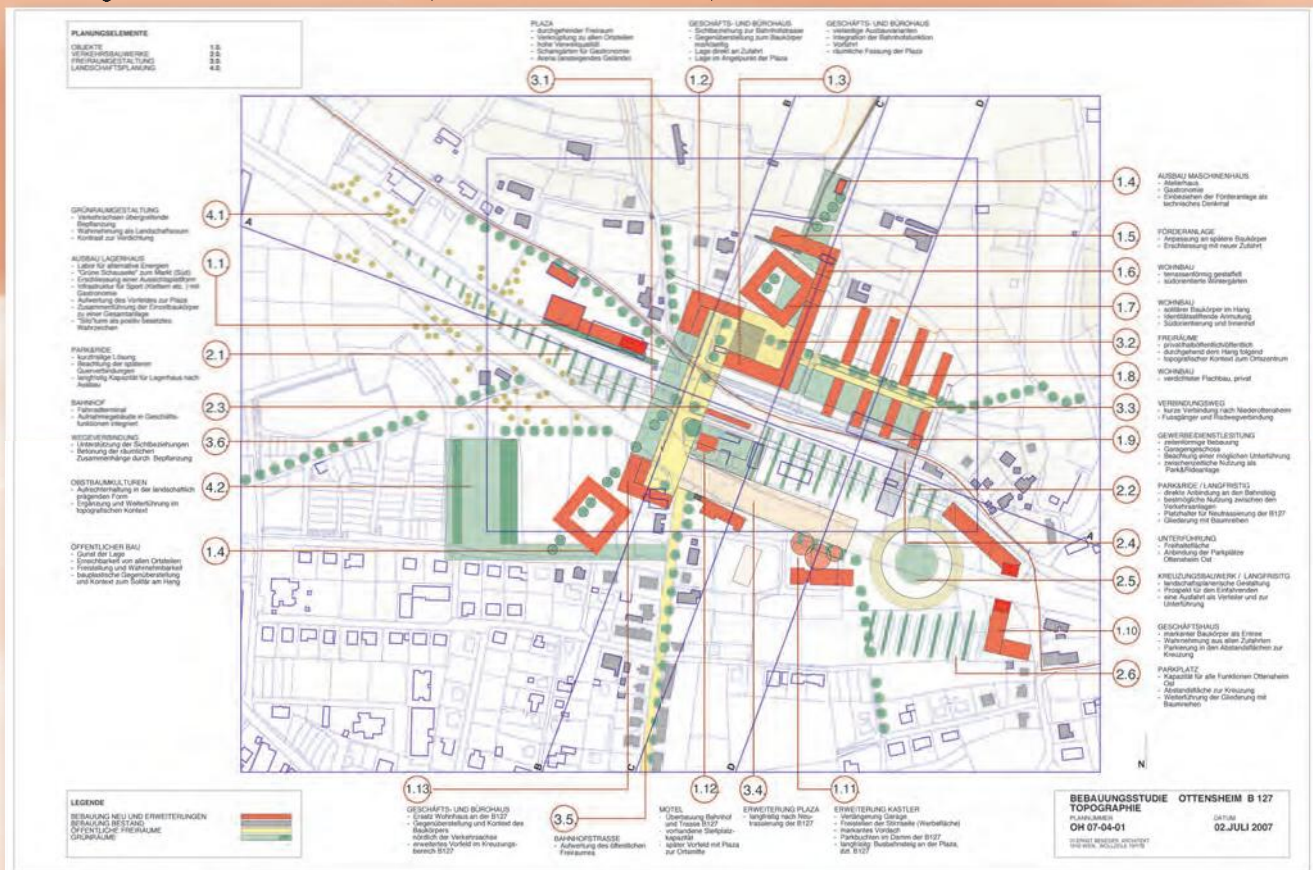
Abbildung 2: Blick über das Bahnhofsareal auf das Ortszentrum von Ottensheim (Quelle: Arch. DI. Ernst Beneder)

## Masterplanung/Bebauungsstudie – Ottensheim Wirtschaftsachse B127

Der öffentliche Raum zwischen Preisgabe und Mehrwert  
Der Masterplan wurde aus verschiedenen Perspektiven erarbeitet. Seit 2006 arbeitet ein interdisziplinäres Team aus den Bereichen Verkehr, Architektur, Raumplanung, Landschaftsplanung, Gemeindevertretung, Anrainer und Investoren an diesem Strukturentwicklungs-konzept.

Der Masterplan für Ottensheim bezieht sich im Wesentlichen auf das neu entstehende Zentrum um den Bahnhof und dessen Eingang in Ottensheim-Ost. Um die im Planungsgebiet liegenden Flächen bestimmten Nutzungen zuzuordnen, wurde eine Bebauungsstudie erstellt. Dieser Studie nach eignet sich die Fläche des ehemaligen Ziegelwerkes als Park & Ride Anlage. Am darüber liegenden Hang soll eine gestaffelt ansteigende, hoch verdichtete Bebauung entstehen, die aufgrund der Anbindung an den Grünraum und den Sichtbezug Richtung Ortskern an Qualität gewinnt.

Abbildung 3: Bebauungsstudie Ottensheim- Bahnhofsareal (Quelle: Arch. DI. Ernst Beneder)



Nach Stilllegung der Ziegelei öffnen sich auf deren Areal für die Entwicklung der Gemeinde, der Wiederverknüpfung von Ortsteilen, der Neuorganisation von Verkehrsbeziehungen völlig neue Perspektiven.

Das Areal um den Bahnhof ist durch gewerbliche Bauten geprägt, wie dem Lagerhaussilo oder der Lehmförderanlage. Diese Bauten sollen auch im neuen Ortsbild eingebracht werden, da sie wichtige Bezugspunkte darstellen. So könnte der Lagerhaussilo zu einem Labor für alternative Energien mit Besuchsmöglichkeit umgewandelt werden. Die Lehmförder-

anlage kann entweder als technisches Denkmal erhalten bleiben oder zu einer Aufstiegshilfe auf das am Hang liegende Gelände ausgebaut werden.

Das Maschinenhaus der Anlage mit dessen spektakulärem Innenraum kann künftig als Galerie oder Atelier genutzt werden. Darüber hinaus wurde für etliche Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser deren Lage und deren Bauweise eingeplant. Die angedachte Plaza soll als Verknüpfung zwischen den Ortsteilen fungieren und auch als durchgehender Freiraum genutzt werden können.

OTTENSHEIM

# St. Stefan am Walde

## Erweiterung des Ortskerns durch Bebauung des "Fölserberges"

Für den schwierig zu bebauenden Fölserberg wurde ein ortsangepasstes Baukonzept erstellt, um die Ortsentwicklung in St. Stefan rund um den Ortskern zu forcieren.

### Ausgangssituation

Die Baulandreserven der Gemeinde St. Stefan befinden sich zum überwiegenden Teil nicht im Nahbereich des Ortszentrums. Um den Ortskern herum liegen land- und forstwirtschaftliche Flächen, deren Besitzer derzeit nicht willig sind, ihre Grundstücke zu ortsangepassten Preisen zu verkaufen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurde für das Gebiet "Fölserberg", das direkt im Nahbereich des Ortskerns liegt, jedoch eine schwierige topografische Situation aufweist (Hanglage), ein auf diese Rahmenbedingungen abgestimmtes Baukonzept erstellt.

### Zielsetzungen

- Gestaltung eines ökonomisch wie ökologisch verträglichen und wohnlichen Siedlungsraumes
- Sinnvolles Zusammenspiel der Gebäudestruktur und dem öffentlichen Straßenraum, um auf dem ortsnahen und topographisch schwierigen Gelände eine hohe Nutzungsakzeptanz zu erreichen
- Reduktion der Versiegelungsflächen
- Minimierung der infrastrukturellen Erschließungskosten
- Dichte Bauweise
- Ausrichtung zur Sonne
- Gebäudestellung und Freiraumbildung; intensivere Nutzung der Hausvorbereiche
- Nachbarschaft und Leben im Wohnumfeld; ein Netz von Freiräumen bis ins Umland - "vom Haus über den Garten, in die Landschaft"



Abbildung 1: Blick auf den Ortskern von St. Stefan am Walde  
(Quelle: Gemeinde St. Stefan am Walde)

### Ansprechpartner:

Bgm. Franz Anzinger  
Gemeinde St. Stefan a. Walde  
4170 St. Stefan a. Walde, St. Stefan 65  
e-mail: [gemeinde@st-stefan.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@st-stefan.ooe.gv.at)

### Planung:

Architekturbüro Arkade  
Architekt DI Josef Schütz  
4170 Haslach, Marktplatz 15  
e-mail: [info@architektur-arkade.at](mailto:info@architektur-arkade.at)

## Nutzungskonzept/ Planungsschritte

Das Areal des Fölserberges ist derzeit bewaldet und gehört der Pfarre St. Stefan. Einer Rodung sowie der Umwandlung der Fläche zu Bauland wurde seitens der Behörden zugestimmt. Der Verkaufspreis des Areals wurde von der Gemeinde kalkuliert und anschließend ein Angebot an die Pfarre gestellt. Dabei wurde die Nachbehandlung und somit die Nutzbarmachung des Waldbodens miteinbezogen.



Abbildung 1: Grundkonzept zum Bebauungsvorschlag "Fölserberg"  
(Quelle: Architekturbüro Arkade, 2007)

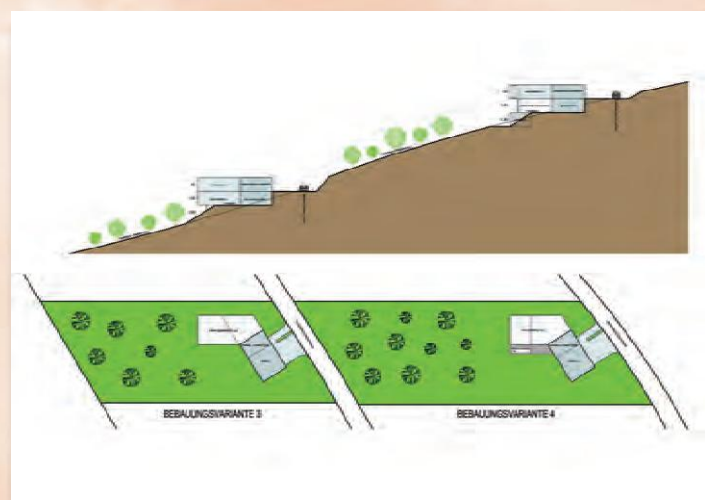


Abbildung 2: Bebauungsvarianten 3+4 des Planungsgebietes "Fölserberg"  
(Quelle: Architekturbüro Arkade, 2007)

Die Vorgabe der Gemeinde an die Planer war, dass die Fläche des Fölserberges so flächensparend wie möglich bebaut werden soll. Um dies zu bewerkstelligen wurde eine dichte Bauweise auf schmalen Grundstücken geplant. Die Gebäude, die in der attraktiven Lage am Südwesthang erbaut werden sollen, sollen zur Sonne hin ausgerichtet werden. Die Gebäudestellung soll so gestaltet werden, dass eine ausreichende Freiraumbildung gewährleistet ist. Dies soll vor allem eine intensivere Nutzung der Hausvorbereiche ermöglichen. Die Straßenerschließung des Areals kann entlang der bestehenden Gemeindefstraße bzw. des Forstweges erfolgen. Weitere Infrastruktur wie Wasser, Kanal, Strom und Nahwärme verlaufen direkt durch das Gebiet und sparen weitere Erschließungskosten ein.

Positive Auswirkungen der Bebauung am Fölserberg gibt es auch für die bestehenden Bauparzellen am Ortsrand, die durch die Rodung besser belichtet werden.

Der ausgearbeitete Bebauungsvorschlag enthält insgesamt vier unterschiedliche Bebauungsvarianten.

### Kommentar der Gemeinde

Im Leitbild der Gemeinde St. Stefan ist unter dem Kapitel „Wohnen“ folgender Leitsatz nachzulesen: „**Wir positionieren St. Stefan am Walde als generationen- und familienfreundliche Gemeinde mit hoher Lebensqualität**“.

Die Situation in St. Stefan ist gottseidank noch nicht so prekär wie in vielen anderen Gemeinden, doch es ist akuter Handlungsbedarf gegeben. Die Bevölkerungsdaten der Abteilung Statistik des Landes Oberösterreich aus dem Jahr 2006 weisen in der Altersgruppe der 15 bis 29 jährigen eine Anzahl von ca. **180 Personen** aus. Wir müssen dieses Potenzial unbedingt nutzen, damit sich die Situation für den Kindergarten oder unsere Volksschule - die seit ca. zwei Jahren nur mehr mit zwei Klassen geführt wird – nicht noch weiter zuspitzt. Wir haben uns daher bemüht einen Bauträger für ein Wohnhaus in St. Stefan zu finden – der Baubeginn erfolgte im Sommer 08 - und - gemeinsam mit der Pfarre - das Projekt "Bebauung des Fölserberges" in Angriff genommen.

**Nicht nur weil es zu diesem Projekt im Zentrumsbereich keine Alternativen gibt, ist die Gemeindevertretung von der Attraktivität der angebotenen Bauplätze überzeugt und wird daher alles daran setzen, dass es auch verwirklicht wird.**

# Steinbach a.d. Steyr Neues Wohnen im alten Kern

Durch die Bebauung der sogenannten Flexwiese wird die Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Nahbereich des Ortszentrums möglich. Für das Areal wurde über ein ArchitektInnen- Hearing eine ortsangepasste Bebauung für den Planungsraum erarbeitet.

## Ausgangssituation

Die Gemeinde Steinbach an der Steyr ist seit ihrem ersten Örtlichen Entwicklungskonzept im Jahr 1998 bemüht, Widmungen und Baulandnutzungen im Einvernehmen mit ihrem eigenen Leitbild - im Sinne des so genannten „Steinbacher Weges“ - durch Maßnahmen der Verdichtung, Umnutzung und Ergänzung bebauter Flächen oder durch sonstige hierfür förderliche Maßnahmen umzusetzen.

In diesem Sinne sollte nun auch die bisher wirtschaftlich genutzte Liegenschaft an der Hochgasse (Ratzenböck, Fleischereibetrieb) und die - aus Sicht der Erschließung gesehen - dahinter liegende, bisher ungenutzte Fläche (Flex-Wiese), einer sinnvollen Wohnnutzung zugeführt werden. Eine Nutzung dieses Bereiches kann nun unter Verbindung beider Bereiche erfolgen, welche sich im unmittelbaren Ortsbereich - zwischen Ortskern und den früheren Messerbetrieben an der Steyr - befinden.



Abbildung 1: Blick auf den Ortskern von Steinbach, strichliert ist die Lage des Planungsgebietes ersichtlich gemacht (Quelle: Arch. Dipl.- Ing. Planck)

## Ansprechpartner:

Bgm. Dr. Chrsian Dörfel, Amtsleiter Hr. Moser  
Gemeinde Steinbach an der Steyr  
4594 Steinbach an der Steyr, Ortsplatz 4  
e-mail: amtsleitung@steinbach-steyr.ooe.gv.at

## Planung:

Arch. DI Marion Planck  
4531 Kematen an der Krems, Schloss Weyer

Arch. DI Inge Hinterwirth  
4810 Gmunden, Annastraße 10

## Zielsetzungen

Errichtung von maximal 20 Wohneinheiten mit einer lebendigen Mischung der Mieterstruktur (alt und jung) im Kernbereich des bestehenden Ortes einschließlich der notwendigen infrastrukturellen Erschließung unter Beachtung des Bestandes und des Umfeldes. Unter Einbeziehung von Fachleuten (Architektin für Ortsentwicklung, Geometer, Bodenprüfung, Vermittlung an Bauträger, Ideenfindung durch mehrere Planer usw.) sowie Einbindung der gemeindeeigenen Gremien (Bauausschuss), sowie der Bewohner der angrenzenden Hochgasse wurden die Grundsätze und Wünsche für die Realisierung des Projektes für einen künftigen Bauträger erarbeitet.

## Realisierungsprojekt "Die drei Höfe"

Neues Wohnen wird in einer Bebauungsstruktur mit offener Bauweise verwirklicht. Jedes Haus ist vom Untergeschoss und der Tiefgarage bis zum zweiten Obergeschoss „wie früher“ in eine Funktionseinheit zusammengefasst (inkl. Lift, Stellplätze, Müll etc.). Vier gleiche Häuser, mit je drei Geschossen und jeweils 5 Wohnungen, bilden zusammen 20 Wohneinheiten senkrecht zum Ufer der Steyr, jeweils auf die niedrigst mögliche Geländeterrasse gestellt. Daraus entstehen im Zwischenraum der Häuser drei Höfe und ein Kinderspielplatz am „Waldrand“ im Süd-Westen.



Abbildung 2: Modell des Realisierungsprojektes "Die drei Höfe" (Quelle: Arch Dipl.- Ing. Inge Hinterwirth)

Das Projekt "Die drei Höfe" bringt nur eine geringe Veränderung des natürlichen Hangverlaufes. Eine alte Wirtschaftswegführung von der Hochgasse her wird wieder aufgenommen. Trotzdem kann die Benutzerfreundlichkeit aller Wege, mit maximal 6% Steigung sogar behindertengerecht ausgeführt werden. Die Tiefgarage verschwindet dank der Ausnutzung der Topografie. Die Kante im Gelände parallel zur Steyr bietet auch eine vielfältige, gemeinschaftliche Nutzung mit Waschräumen, Kinderbetreuungsbereichen, allgemeinen Aufenthaltsräumen entlang der bestehenden Stützmauer. Der Hangverlauf - ausgehend von der Hochgasse zur Steyr und das existierende Durchgangsrecht bei der Tischlerei - wird zu einer großzügigen Wegbeziehung genutzt. Spektakulär inszeniert mit Stiegen und Plätzen. Und doch bleibt alles durchgrünt und der Weg in die Natur relativ kurz.

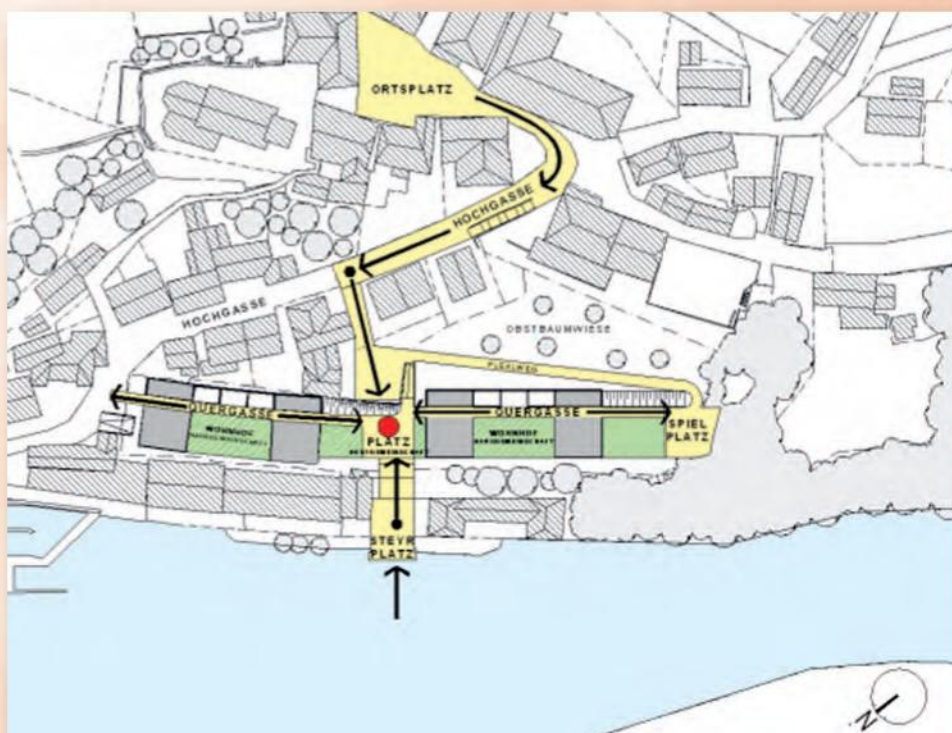


Abbildung 3: Grundriss Lageplan zum Realisierungsprojekt "Die drei Höfe" in Steinbach an der Steyr, (Quelle: Arch. DI.- Inge Hinterwirth)

# Wernstein

## Bebauungskonzept Wohnbebauung "Pöpl"

Durch die Bebauung des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Pöpl wird die Siedlungsentwicklung im Nahbereich des Ortszentrums möglich. Für das Areal wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, das Planungen für die Bebauung, den Verkehr und den Freiraum enthält.

### Ausgangssituation

In der Gemeinde Wernstein am Inn befindet sich das Areal des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Pöpl zwischen dem Ortszentrum und einer weiter nördlich gelegenen Wohnsiedlung. Nachdem dieses Areal nun zur Verfügung steht, bietet sich die Möglichkeit die bereits vorhandene, flächensparende Siedlungsentwicklung im Nahbereich des Ortszentrums fortzusetzen. Die Nähe zur Bahnlinie (Wels- Passau) stellt aufgrund der im Bahnausbau beinhalteten schallschutztechnischen Maßnahmen kein Problem dar.

### Zielsetzungen

- Schaffung einer verdichteten, zentrumsnahen Siedlungserweiterung
- Flächensparendes Bauen durch Nutzungsmix aus verschiedenen Bauweisen
- Städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Reihenhauseanlage Pöpl.
- Funktionale Berücksichtigung der nord-westlich derzeit stillgelegten Tischlerei in Form von Nutzungsszenarien
- Offenlegen des verrohrten Altmannbaches; Einbeziehung des Bachlaufes in die Freiraumgestaltung
- Minimierung der versiegelten Erschließungsflächen
- Planung von öffentlich nutzbaren Freiflächen und Wegen im Freiraumkonzept
- Darstellung des Bebauungskonzeptes als anschauliches 3D Computermodell

### Ansprechpartner:

Siegfried Prey  
Gemeinde Wernstein am Inn  
4783 Wernstein, Innstraße 1  
e-mail: [gemeinde@wernstein-inn.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@wernstein-inn.ooe.gv.at)

### Planung:

mandl-hartl  
Arbeitsgemeinschaft Städtebau  
web: [www.mandl-hartl.at](http://www.mandl-hartl.at)

Raumplanungsbüro DI Max Mandl  
Mitarbeit: DI Michaela Naderer  
4020 Linz, Industriezeile 36/1  
e-mail: [mm@raum2.at](mailto:mm@raum2.at)  
web: [www.raum2.at](http://www.raum2.at)

Architekt DI Ernst Hartl  
1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 72/14  
e-mail: [hartl@atelier7214.at](mailto:hartl@atelier7214.at)  
web: [www.atelier7214.at](http://www.atelier7214.at)

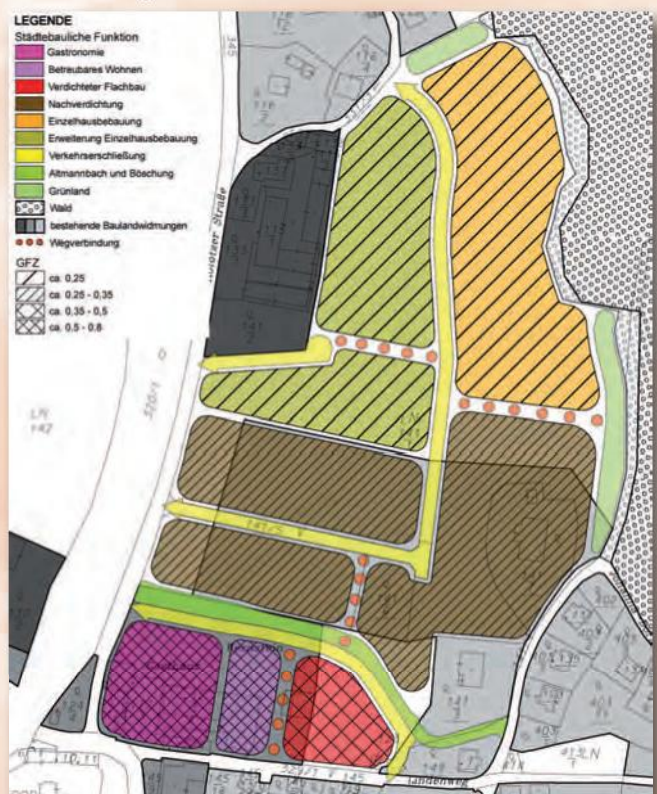


Abbildung 1: Bebauungskonzept Pöpl - Masterplan (Quelle: mandl-hartl)

Die städtebauliche Konzeption enthält eine Freifläche, eine Fläche für Betreubares Wohnen, sowie Flächen für Wohnbauten in verdichteter Flachbauweise und Einzelhausbebauung.

## Bebauungskonzept

Die Freifläche, auf der ein Spielplatz und ein Teich sowie 32 Stellplätze für das Gasthaus und das Betreubare Wohnen errichtet werden soll, wird im südwestlichen Teil des Planungsgebietes, nördlich des Gasthauses, angesiedelt. Der Komplex für Betreubares Wohnen soll östlich des Gasthauses situiert werden und ist in einer mehrgeschossigen Bauweise geplant. (Siehe Abbildung 1)

Daran schließen sich in östlicher Richtung Häuser in verdichteter Flachbauweise an. Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist für die Einzelhausbebauung vorgesehen.



Abbildung 3: Bauungskonzept Pöpl - Lageplan  
(Quelle: mandl-hartl)



Abbildung 2: Bauungskonzept Pöpl - Schaubild (Quelle: mandl-hartl)

Die äußere Erschließung an das Straßennetz erfolgt über die bestehende Landesstraße L 1147, die durch das Zentrum von Wernstein führt. Innerhalb des Planungsraumes ist die Minimierung der versiegelten Erschließungsflächen zu forcieren. Ein wichtiger Punkt in der Planung ist das durchgehende Fußwegenetz, das etwa alle 100- 150 m Wegverbindungen zwischen den Erschließungsstraßen herstellen soll.

Für die weitere Freiraumausprägung soll der derzeit verrohrte Altmannbach offengelegt und wieder renaturiert werden. Durch die wertvollen Ufer- und Böschungszonen soll der Bachlauf in die Freizeitgestaltung mit einbezogen werden.

## Resümee – Ausblick

Durch das Förderprogramm zur flächensparenden Baulandentwicklung bot sich die Chance, die für die Ortsentwicklung der Gemeinde Wernstein so bedeutenden Flächen entsprechend nachhaltig zu beplanen.

Die konkrete Umsetzung erfordert die Koordinierung vieler – überwiegend noch ausstehender – Einzelmaßnahmen wie z.B. Lärmschutz Bahn, Renaturierung Altmannbach, Förderung Betreubares Wohnen, ...). Durch das vorliegende Konzept besteht nun ein Rahmen für diese nun folgenden weiteren Planungsschritte.

Wichtig für die weitere Umsetzung war auch, dass die Planungen nicht nur fiktiv sind, sondern gemeinsam mit dem Grundeigentümer entwickelt wurden.

# Freistadt: Masterplan "Am Stieranger"

Für das innerstädtische Areal in Freistadt, das durch die geplante Verlegung der Rinderzucht-Versteigerungsanlage für Um- und Nachnutzungen zur Verfügung steht, wurden Nutzungskonzeptionen für die Landesausstellung 2013 und anschließende Nutzungen erstellt.

## Ausgangssituation

Durch die geplante Verlegung der Rinderzucht-Versteigerungsanlage zur Landwirtschaftlichen Fachschule steht in Freistadt ein zusammenhängendes Areal im innerstädtischen Bereich von 39.000m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dieses Areal liegt unmittelbar angrenzend am Messegelände. Durch den Bau der Messehalle im Jahr 2003 wurde der Bereich aufgewertet und wird als multifunktionale Veranstaltungshalle auch außerhalb der Messezeiten gut genutzt. Die Freistädter Messe, die seit 2007 jährlich stattfindet, kämpft derzeit mit unzureichend vorhandenen Parkplätzen, sowie mit der mangelhaften Gestaltung des Umfeldes.

Da die Stadtgemeinde Freistadt 2013 bei der Oberösterreichischen Landesausstellung beteiligt ist, sollen diesbezügliche Nutzungsüberlegungen für das Areal mit einbezogen werden.

## Zielsetzungen

Für das Areal der ehemaligen Versteigerungsanlage wurde ein Nachnutzungskonzept erarbeitet, sowie die Neustrukturierung des Messegeländes geplant. So wurden keine weiteren Flächen beansprucht und damit weiterer Bodenversiegelung entgegengewirkt. Dadurch, dass das Areal vollständig an Infrastruktur angeschlossen ist, werden zusätzliche Kosten eingespart.

Eine Sicherung der Flächen für eine langfristige Entwicklung, die Möglichkeit von Mehrfachnutzungen und die Schaffung öffentlicher Räume sollen angestrebt werden.

Insbesondere soll auch der Platzbedarf der in Zukunft öfter stattfindenden Mühlviertler Messe in die Nutzungskonzeption eingebunden werden. Im Zuge des Masterplans sollen auch Plätze, öffentliche Räume und der Vorplatz der Messehalle neu gestaltet werden.



Abbildung 1: Nutzungskonzeption Landesausstellung 2013 (Quelle: mandl-hartl Arbeitsgemeinschaft Städtebau)

### Ansprechpartner:

Herbert Hengl  
Gemeinde Freistadt  
4240 Freistadt, Hauptplatz 1  
e-mail: herbert.hengl@freistadt.ooe.gv.at

### Planung:

mandl-hartl  
Arbeitsgemeinschaft Städtebau  
Raumplanungsbüro DI Max Mandl  
Mitarbeit: DI Michaela Naderer  
4020 Linz, Industriezeile 36/1  
e-mail: mm@raum2.at

### Architekt DI Ernst Hartl

1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 72/14  
e-mail: hartl@atelier7214.at

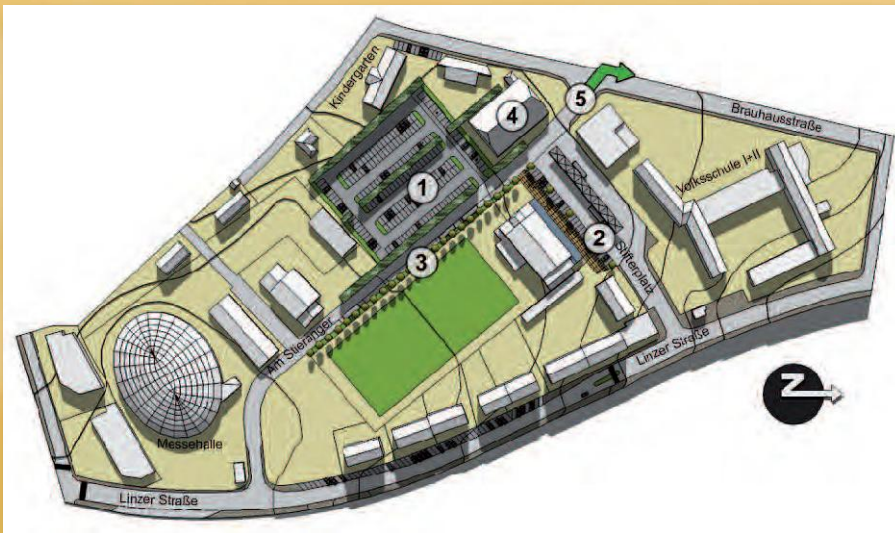


## Nutzungskonzept

Für die Neunutzung des ehemaligen Rinderzucht-Versteigerungsareals wurden zwei Nutzungskonzeptionen erstellt.

### NUTZUNGSKONZEPTION LANDESAUSSTELLUNG 2013

Der erste Planentwurf behandelt die temporäre Nutzung im Zuge der Landesausstellung 2013. Die alte Versteigerungshalle dient darin als Startpunkt der Ausstellung und soll Flächen für gastronomische Bereiche, sowie weitere Ausstellungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen. Weiters werden Parkplätze für Busse und Pkws als auch die Umgestaltung des Stifterplatzes zur Nahverkehrs-drehscheibe eingeplant (siehe Abbildung 1).

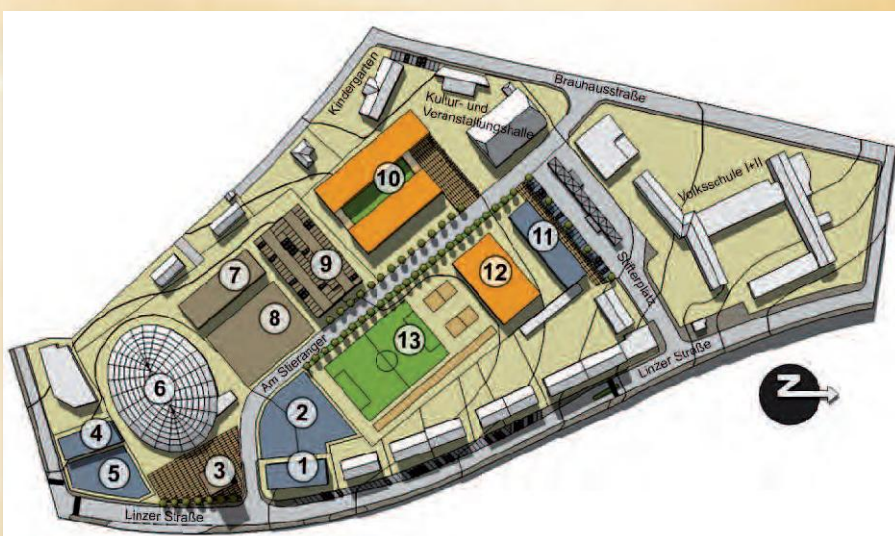


- | Nr. | Funktion                        |
|-----|---------------------------------|
| 1   | Parkplatz der Landesausstellung |
| 2   | Neugestaltung Stifterplatz      |
| 3   | Busparkplatz                    |
| 4   | Versteigerungshalle             |
| 5   | Beschilderung zum Brauhaus      |

Abbildung 2: Nutzungskonzeption Landesausstellung 2013  
(Quelle: mandl-hartl Arbeitsgemeinschaft Städtebau)

### NACHNUTZUNGSKONZEPTION 2014

Die zweite Konzeption soll die Nachnutzung des Areals und dessen Umgebung ab 2014 darstellen. Darin ist eine Neupositionierung der Messe Mühlviertel, die Errichtung weiterer Ausstellungs- und Seminargebäude, ein Parkhaus, ein Büro- und Geschäftshaus, ein Messehotel und der Messedorplatz enthalten. Auch die Umnutzung der alten Versteigerungshalle zur Kultur- und Veranstaltungshalle und die Neugestaltung des Stifterplatzes und des Sportplatz-Areals (ÖTB) ist geplant. Darüber hinaus werden städtebauliche Reserveflächen im Bereich der ehemaligen Stallungen für derzeit noch nicht abschätzbare Nutzungen (z.B. Schule) freigehalten (siehe Nr. 10 in Abbildung 3).



- | Nr. | Funktion                            |
|-----|-------------------------------------|
| 1   | Einzelhandel, Büro                  |
| 2   | Freifläche - Ausstellung, Parkplatz |
| 3   | Gastronomie                         |
| 4   | Einzelhandel                        |
| 5   | Freifläche - Parkplatz              |
| 6   | Messehalle                          |
| 7   | Ausstellungshalle. Seminare         |
| 8   | Freifläche - Festzelt, Parkplatz    |
| 9   | Parkhaus                            |
| 10  | Städtebaulich Reservefläche         |
| 11  | Gastronomie und Einzelhandel, Büro  |
| 12  | Doppeltturnhalle                    |
| 13  | Sportplatz                          |

Abbildung 3: Nachnutzungskonzeption 2014  
(Quelle: mandl-hartl Arbeitsgemeinschaft Städtebau)

# Grünburg/ Molln/ Steinbach

## Betriebliches Leerflächenmanagement Steyrtal

Im Steyrtal wurden mit diesem Projekt erstmals Grundlagen für eine aktive gemeindeübergreifende, interkommunale Zusammenarbeit in Angelegenheiten regionaler Wirtschafts- und Betriebsansiedlungspolitik erarbeitet. Im Zentrum der Bearbeitung standen dabei die Bewertungen gewerblicher Leerbestände (Objekte, Flächenpotenzial).

### Ausgangssituation

In der Region Steyrtal (Grünburg-Steinbach-Obergrünburg-Leonstein-Molln) kam es in den letzten Jahren zunehmend zu Schließungen von Betrieben und Geschäften. Damit verbunden war eine Ausweitung der Leerstandsflächen, da es nicht gelungen ist, Freiflächen einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Die Schließung der Geschäfte und Betriebe ist schwerpunktmäßig auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Verlagerung der Produktion in Billiglohnländer (z.B. Schuhproduktion)
- Unrentable Produktion aufgrund von Standortnachteilen im Zusammenhang mit der Rohstoffbeschaffung aber auch im Zusammenhang mit der Entfernung zum Absatzmarkt (z.B. Papierproduktion)
- Ortskernverödung durch Sinken der potentiellen Kaufkraft im Einzugsgebiet (z.B. Einzelhandel, Gastronomie)
- Abwanderung der qualifizierten Fachkräfte durch fehlende Stellenangebote bzw. durch wesentlich höheres Lohnniveau im benachbarten Zentralraum (Steyr, Kirchdorf)

Die begonnene negative Entwicklung führt zu einer Abwanderung im Ortskern und einer zunehmenden Verödung der Ortschaften.

### Zielsetzungen

Die Gemeinden Grünburg, Molln und Steinbach haben daher beschlossen, im Steyrtal gemeinsam Problemlösungen im Zusammenhang mit den bestehenden betrieblichen Leerflächen zu erarbeiten. Ein Schwerpunkt ist die Ansiedlung neuer Betriebe und die Schaffung von Ersatzflächen für erweiterungswillige örtliche Betriebe. Neben Überlegungen zur Errichtung eines interkommunalen Gewerbegebietes sollen vor allem leer stehende Objekte wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Konkret wurden im Projekt folgende Erfolge erzielt:

- Analyse der teilregionalen Bedingungen betrieblicher Standortentscheidungen durch - Ist-Analyse regionalwirtschaftlicher und betrieblicher Strukturen,
- fachliche Analyse und Bewertung gewerblicher Leerbestände (Objekte, Flächenpotentiale),
- Erarbeitung von Planungs- und Handlungsgrundlagen für "passende" Aktivitäten zur Standortbewirtschaftung.

### Ansprechpartner:

Bgm. Gerald Augustin, Amtsleiterin Frau Rohrauer  
Gemeinde Grünburg  
4594 Grünburg, Hauptstraße 34  
e-mail: [gemeinde@gruenburg.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@gruenburg.ooe.gv.at)

Bgm. HR Dr. Christian Dörfel, Amtsleiter Leopold Massak-  
Bachbauer  
Gemeinde Steinbach  
4594 Steinbach, Ortsplatz 1  
e-Mail: [gemeinde@steinbach-steyr.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@steinbach-steyr.ooe.gv.at)

### Planung:

Priester Consulting GmbH  
4400 Steyr, Stelzhamerstraße 14a  
e-mail: [consulting@priester.at](mailto:consulting@priester.at)



Abbildung 1: Ehem. Cafe Herber in Grünburg  
(Quelle: Priester Consulting GmbH)

Die Grunddatenerhebung erfolgte unter Verwendung einer standardisierten Checkliste, welche zuvor mit den Gemeinden abgestimmt wurde. Vor Aussendung der Checkliste wurden die potenziellen Objekteigentümer durch die Projektkoordinatoren der jeweiligen Standortgemeinden über das Projekt vorinformiert und in der Folge zu Einzelinterviews eingeladen. Im Zuge der Einzelinterviews erfolgte die Abstimmung mit den Eigentümern hinsichtlich der Nutzungsinteressen und der Verwertungsmöglichkeiten gemeinsam mit den Gemeindevertretern.

Insgesamt ergab die betriebliche Leerflächenanalyse in den Gemeinden Grünburg, Molln und Steinbach an der Steyr folgende Flächenwerte:

- Leerflächen Grundstücke: 120.000 m<sup>2</sup>
- Leer stehende Produktions- und Lagerflächen: 27.600 m<sup>2</sup>
- Leer stehende Büro- und Verkaufsflächen: 2.510 m<sup>2</sup>

Folgende 16 Objekte wurden für das Leerflächenmanagement analysiert:

- Molln: Ehem. Huber Möbel (Gartenmöbel)
- Molln: Ehem. Dachstein- Werk (Produktion von Ski- und Wanderschuhen)
- Molln: Modellbau Lindinger (Verlagerung spätestens 2009)
- Molln: Ehem. Elektro Brandstetter (Elektroeinzelhandel, Elektrofachbetrieb)
- Leonstein: Ehem. VAMA GmbH (Zulieferunternehmen für die Küchenbranche)
- Leonstein: Ehem. EHO Rabusestraße (Möbelproduktion)
- Leonstein: Ehem. EHO Leonstein (Möbelproduktion)
- Leonstein: Leonarc (Produktion von Schweißelektroden)
- Obergrünburg: Ehem. Haunoldmühle
- Obergrünburg: Ehem. Kastinger (Autoreparatur, Abschleppdienst)
- Grünburg: Ehem. Cafe Herber
- Grünburg: NKD (Textilhandel, Übersiedlung mit Juni 2008)
- Grünburg: Ehem. Billa Grünburg
- Steinbach/Steyr: Pilshallen
- Steinbach/Steyr: Fleischerei Kaltenböck



Abbildung 2: Ehem. Haunoldmühle in Obergrünburg (Quelle: Priester Consulting GmbH)

## Zukunft der Standorte

Die untersuchten Standorte kämpfen mit ähnlichen Problemen, sind jedoch in ihrer Eigenart und in der möglichen Zukunftsentwicklung sehr unterschiedlich. Zum Einen sehen wir uns Standorten gegenüber, welche durchaus Entwicklungspotentiale aufweisen und einer gewerblichen Nutzung bzw. Vollauslastung zugeführt werden können. Zum Anderen sind Standorte aufgrund der Situierung künftig nicht aufrecht zu erhalten. Speziell diese Standorte sollten kritisch hinterfragt werden und in Anlehnung an die vorliegende Studie ein Rückbau überlegt werden. Des Weiteren gibt es Standorte, welche bei möglichem Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern in gewerbeparkähnliche Flächen umgewandelt bzw. erweitert werden können. In diesem Falle ist jedoch zu beachten, dass eine Errichtung eines Gewerbeparks noch kein Garant für die positive Verwertung darstellt.

# Haslach

## Revitalisierung der Windgasse

Für die Häuser Windgasse 11 und 15 in Haslach wurden Sanierungspläne und Nutzungskonzepte erstellt, um der Zersiedelung im bzw. der Absiedelung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken und die Belebung des Ortskerns zu fördern.

### Ausgangssituation

Durch permanente Absiedelung dünnt die Besiedelungsdichte im Ortszentrum zunehmend aus. Diese Problematik trifft auch auf die Windgasse zu, die sich im nordwestlichen Teil des historischen Ortskerns befindet und an der mittelalterlichen Ringmauer liegt. In der Windgasse lebten in den fünfziger Jahren noch 150 Bewohner und es gab noch zahlreiche Gewerbebetriebe. Heute jedoch wohnen nur mehr 11 Personen in diesem denkmalgeschützten Teil der Marktgemeinde. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf die schlechte Wohnbarkeit der vorhandenen Bausubstanz. Die Verödung des Ortskernes, die abnehmenden Einwohnerzahlen und somit die Ausdünnung des ländlichen Raumes bedeuten einen Verlust der Aufenthalts- und Lebensqualität.

### Zielsetzungen

- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Belebung des mittelalterlichen Ortskerns sowie Erhaltung der Ortstruktur
- Zeitgemäße Architektur für eine nachhaltige Nutzung
- Aufschwung des Tourismus durch spezifische Nutzung und Instandhaltung historischer Substanz
- Verbindung der Faktoren Arbeit - Leben - Wohnen im Ortszentrum, um damit einen Synergieeffekt zu erzeugen und dadurch einen Aufschwung für die Region zu erreichen
- Entgegenwirken der Zersiedelung und somit der Neuerschließung von neuem Bauland
- Berücksichtigung eines erhöhten Stellplatzbedarfs durch intensive Nutzung des Areals



Abbildung 1: Windgasse, Haslach an der Mühl (2007) (Quelle: DI Josef Schütz)

### Ansprechpartner:

Bgm. Dominik Reisinger  
Marktgemeinde Haslach  
4170 Haslach an der Mühl, Marktplatz 45  
e-mail: [gemeinde@haslach.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@haslach.ooe.gv.at)

### Planung:

Dr. Josef Schütz, Architekturbüro Arkade ZT GmbH  
4170 Haslach, Marktplatz 15  
e-mail: [info@architektur-arkade.at](mailto:info@architektur-arkade.at)

## Nutzungskonzept

Dadurch, dass die Bebauungsstruktur durch die langen, schmalen Grundstücke maßgeblich geprägt ist, liegt die Herausforderung in der Planung einer modernen Wohn- bzw. Arbeits- und Bürostruktur. So werden freie und großzügige Raumabfolgen sowie flexible und nachhaltige Nutzungsvariationen zwischen Wohn-, Büro-, Ateliers-, Werkstätten- und Tourismusflächen im Entwurf geschaffen. Die Lebensqualität wird durch helle Räume, der Verstärkung von Freiräumen und durch das aktive Erleben von Geschichte an der Ringmauer erhöht.

Die Revitalisierung der Windgasse 11 beinhaltet:

- Die Sicherung und Sanierung der noch zu rettenden Bausubstanz, um eine komplette Zerstörung zu verhindern und die Entfernung funktionsuntüchtiger Bauteile
- Erhaltung und Sichern besonderer Räumlichkeiten (Denkmalschutz- Ringmauer)
- Statische Sicherung der konstruktiven Teile, sowie Erstellen eines statischen Systems für eine möglichst offene Raumnutzung
- Zeitgemäßes Bauen mit hellen Raumabfolgen, Sichtbezug, offenes Wohnen und nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten
- Die Flächenaufteilung der geschaffenen bzw. sanierten Räume beinhalten Schauräume, Werkstätten, Büros, Wohnflächen und Veranstaltungs- und Ausstellungsräume

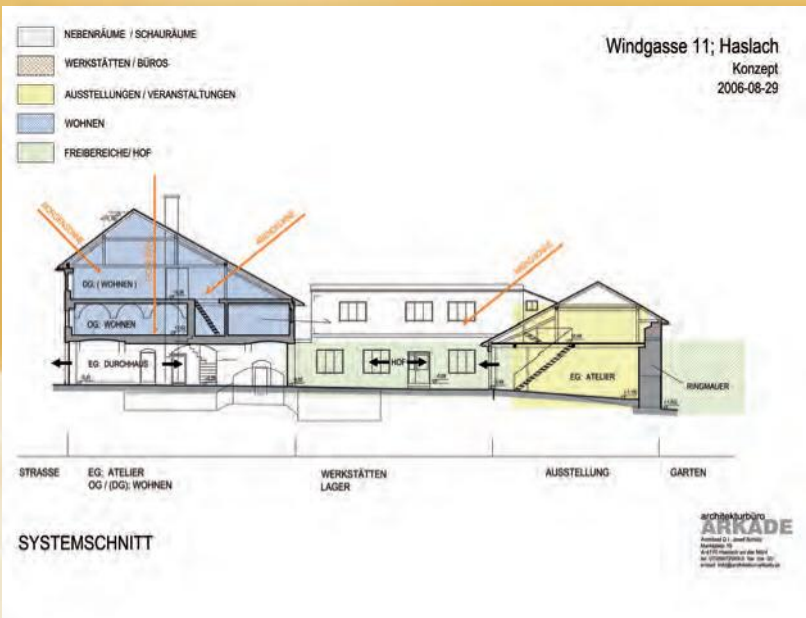


Abbildung 2: Flächenaufteilung Querschnitt Windgasse 11 (Quelle: DI Josef Schütz)



Abbildung 3: Einblicke in die Baustruktur der Windgasse (Quelle: DI Josef Schütz)

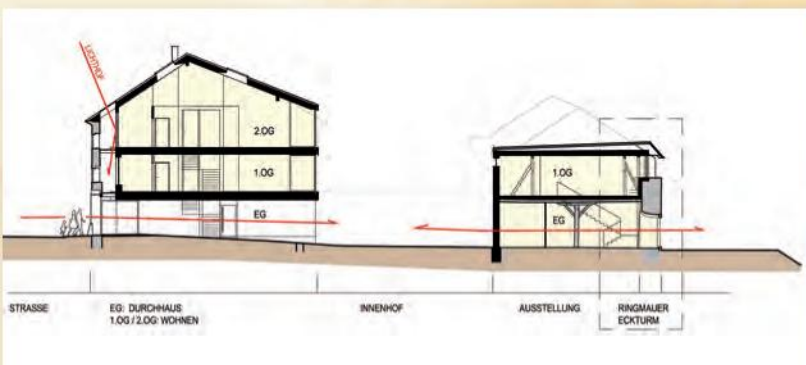


Abbildung 3: Flächenaufteilung Querschnitt Windgasse 15 (Quelle: DI Josef Schütz)

Die Revitalisierung der Windgasse 15 beinhaltet in Hinsicht auf Sanierung und Raumgestaltung die selben Punkte wie die Pläne für die Windgasse 11. Unterschiede bestehen aber dahingehend, dass die Windgasse 15 direkt am Eckturn der Ringmauer liegt und somit das Gebäude verstärkt für touristische Zwecke eingesetzt werden kann. So erstrecken sich die Maßnahmen in:

- Die Erhaltung und das Erlebarmachen der Ringmauer im Zusammenhang mit dem Eckturn der Ringmauer
- Den Abbruch der statisch bedenklichen Bausubstanz und einer Neuerrichtung einer Baustruktur zur Schaffung von Wohn-, Büro- und touristisch nutzbaren Räumen
- Die Gestaltung neuer Bausubstanz in Abstimmung mit dem historischen Ensemble und einer zeitgemäßen Struktur

# Schärding

## Revitalisierung der "alten Molkerei"

Für das stillgelegte Molkereigebäude in Schärding wurde ein Konzept für die Belebung und die Revitalisierung erstellt. In das Gebäude sollen Flächen für öffentliche Veranstaltungen, Wohn- und Arbeitsflächen integriert werden.

### Ausgangssituation

Seit ca. 13 Jahren ist das denkmalgeschützte alte Molkereigebäude in Schärding stillgelegt und somit die Bausubstanz ungenutzt. Das früher für Verwaltungstätigkeiten genutzte leerstehende Hauptgebäude und die Produktionsstätten bieten auf einer Fläche von 3800 m<sup>2</sup> Platz für neue Nutzungen. Darüber hinaus ist der Komplex bereits bestens infrastrukturell erschlossen. Die unmittelbare Nähe zum Schärddinger Bahnhof stellt ein großes Potential zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr dar.

### Zielsetzungen

Durch die Revitalisierung des alten Molkereigebäudes sollen die positiven Aspekte einer nachhaltigen Neunutzung ehemaliger Industrie- und Betriebsstandorte aufgezeigt und eine Signalwirkung erzeugt werden. Weiters soll durch die Belebung und Revitalisierung des Gebäudes die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und finanzielle Vorteile durch wegfallende Erschließungskosten ausgenutzt werden.

Im Zuge der Projekterstellung wird eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr notwendig werden. Zur Zeit wird der Bahnhofsbereich zu einem so genannten "Mobilitätsterminal" umgestaltet.

In den bedeutenden Jugendstilgebäuden der Molkerei soll ein neues kulturelles Zentrum für das ganze Bahnhofsviertel entstehen und dieses soll zeigen, dass ein aufgelassenes Fabrikgelände auch ein attraktiver Wohnungs-, Arbeits- und Kulturstandort sein kann.



Abbildung 1: Altes Molkerei Gebäude in Schärding  
(Quelle: Architekturbüro Arkade)

### Ansprechpartner:

Bgm. Ing. Franz Angerer  
Stadtgemeinde Schärding  
4780 Schärding, Unterer Stadtplatz 1  
e-mail: stadt@schaerding.ooe.gv.at

### Planung:

Dr. Josef Schütz, Architekturbüro Arkade ZT GmbH  
4170 Haslach Marktplatz 15  
e-mail: info@architektur-arkade.at

## Nutzungskonzept

Um eine Belebung und Revitalisierung der alten Molkerei zu verwirklichen werden folgende Ziele angestrebt:

- Tourismuskonzepte schaffen durch Veranstaltungen, Ausstellungen und einem regional orientierten Kulturangebot
- Attraktive Architektur durch die Verbindung zeitgemäßer Architektur mit der denkmalgeschützten Substanz
- Wohnungen schaffen durch an den Bedarf angepasste Integration von Wohnungen in den Gebäudekomplex
- Arbeitsflächen schaffen durch die Errichtung von Büro- und Werksflächen
- Ausbau des öffentlichen Verkehrs durch den Bau eines Mobilitätszentrums am nahe gelegenen Bahnhof



Abbildung 4: Altes Molkerei Gebäude in Schärding  
(Quelle: Architekturbüro Arkade)



Abbildung 2: Neuer Bahnhof Schärding, Visualisierung  
(Quelle: Architekturbüro Arkade)



Abbildung 5: Altes Molkerei Gebäude in Schärding  
(Quelle: Architekturbüro Arkade)



Abbildung 3: Altes Molkerei Gebäude in Schärding  
(Quelle: Architekturbüro Arkade)

Für das Gebäude der alten Molkerei wurde auf Basis der "Schärdinger Erlebniswelt" verbunden mit der Schaffung von Büros, Werkstätten und Wohnungen ein Nutzungskonzept erstellt.

In die rund 3800m<sup>2</sup> werden die Schärdinger Erlebniswelt, pro mente Oberösterreich, eine Fliesenmanufaktur und sonstige Flächen untergebracht.

Die Schärdinger Erlebniswelt (Veranstaltungssaal, Erlebniswelt, Museum, Laden) wird auf einer Fläche von ca. 1060m<sup>2</sup> Platz finden.

Für pro mente, Gesellschaft für psychische und soziale Gesundheit, werden einerseits Arbeitsflächen (Metallwerkstätten, Büroräume, Lagerflächen,...) auf ca. 1070m<sup>2</sup> und andererseits Wohnflächen auf ca. 350m<sup>2</sup> in der alten Molkerei untergebracht.

Die Fliesenmanufaktur (mit Wohnung, Schauraum, Werkstatt, Büro und Lager) nimmt ca. 560m<sup>2</sup> in Anspruch.

In den sonstigen Flächen wird noch ein großer Veranstaltungssaal und weitere Büroflächen integriert werden.



aufgeräumt:  
Medieninhaber:  
Herausgeber:  
Redaktion:  
Grafische Konzeption und Umsetzung:  
Bildquellen und Grafiken:  
Druck:  
Abonnements und Einzelbestellung:

Verlags- und Erscheinungsort:

DVR:

Zeitschrift für Raumplanung, Dorf-, Stadt- und Regionalentwicklung sowie EU-Regionalpolitik in Oberösterreich  
Land Oberösterreich

Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung

Andreas Mandlbauer, Überörtliche Raumordnung und die Projektgemeinden

Susanne Schuster

Amt der Oö. Landesregierung, Projektgemeinden / und deren Planungsbüros

BTS Druck GmbH

Die Zeitschrift "aufgeräumt" wird kostenlos abgegeben. Abonnements und Einzelbestellungen richten Sie bitte an:

Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung,

Überörtliche Raumordnung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Tel. 0732/77720-14821, E-mail: ro-ue.post@ooe.gv.at

Linz, Dezember 2008

Erklärung der grundlegenden Richtung der Zeitschrift: Die Zeitschrift "aufgeräumt" informiert über Raumplanung,

Dorf- Stadt- und Regionalentwicklung sowie EU-Regionalpolitik im Bundesland Oberösterreich

0069264