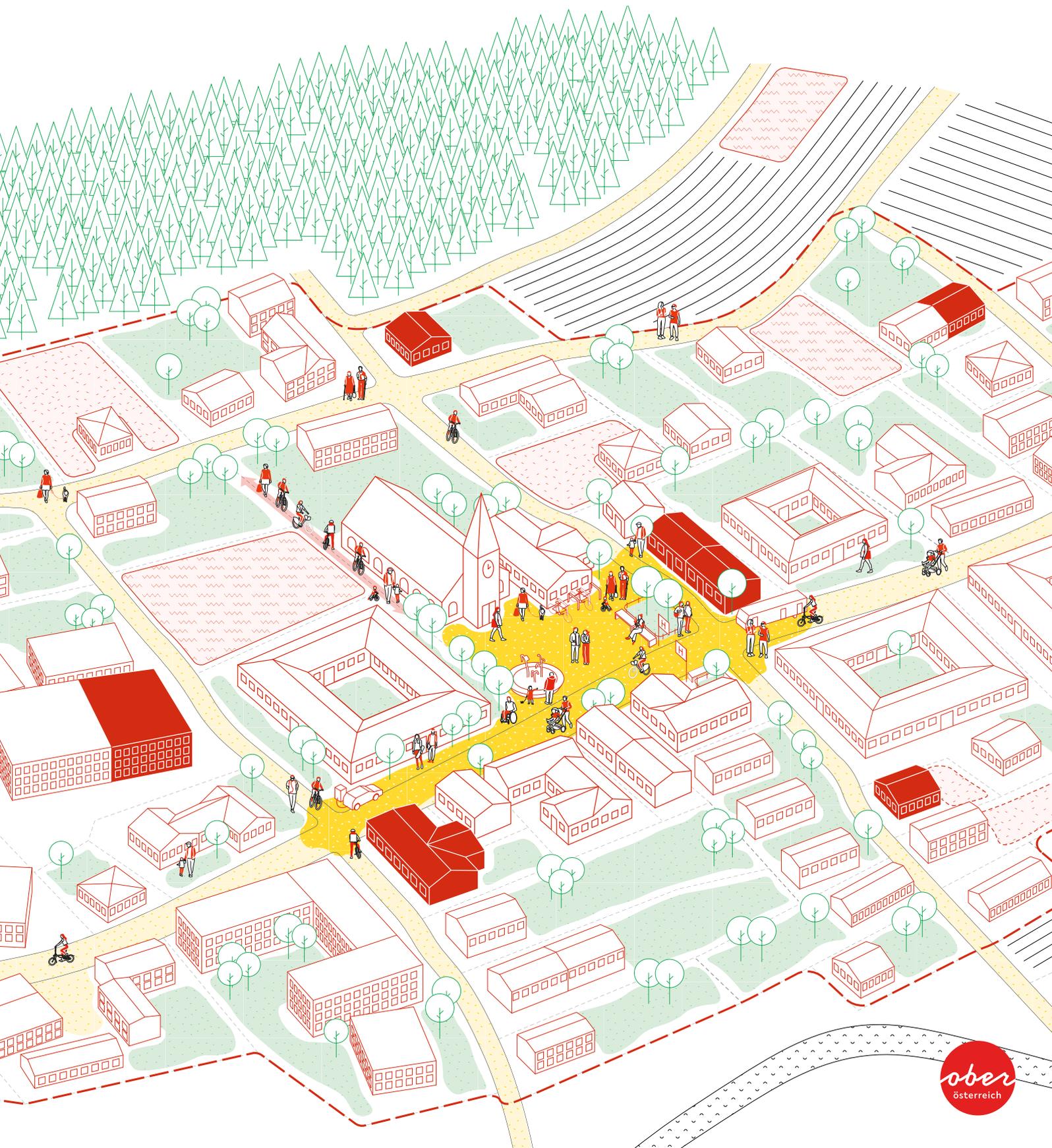




Orte zukunftsfit entwickeln

Fokus Innenentwicklung

Wissen, Handlungsansätze und Good-Practice-
Beispiele für lebendige Gemeinden



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Einführung ins Thema	11
Die positiven Wirkungen der Innenentwicklung	15
Was Städte und Gemeinden tun können – Innenentwicklung ganz konkret	31
Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung	34
Rechtliche Instrumente auf örtlicher Ebene	42
Informelle Instrumente, Werkzeuge und Prozesse	46
Innenentwicklung durch bauliche Maßnahmen	54
Lernen an und von guten Projekten	61
Ansprechstellen und Kontakte	85
Quellen und Impressum	89

01

Vorwort

Raumordnung für eine lebenswerte Zukunft

Vorwort von Mag. Thomas Stelzer,
Landeshauptmann



© Land Oberösterreich

Nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz im Fokus

Zur Gestaltung unserer Lebensräume gibt es ein zentrales Instrument: die Raumordnung. Sie lenkt maßgeblich die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden und hat damit wesentlichen Einfluss auf die Lebensqualität aller Bewohner:innen. Angesichts der Herausforderungen unserer Zeit, wie dem Klimawandel und der wachsenden – und alternden – Bevölkerung, hat dieses Thema sehr große Bedeutung.

Eine nachhaltige Orts- und Stadtentwicklung steht im Mittelpunkt der Bemühungen der oberösterreichischen Raumordnung. Es gilt vor allem auch vorhandene Strukturen zu nutzen und zu stärken, um der Zersiedelung entgegenzuwirken. Durch die Revitalisierung bestehender Gebäude und Flächen können nicht nur wertvolle Ressourcen geschont, sondern auch die Infrastruktur effizienter genutzt und der Flächenverbrauch reduziert werden.

Klimaschutz ist dabei ein zentraler Aspekt.

Klimafittes Bauen und energieeffiziente Gebäude sind essenziell, um CO₂-Emissionen zu senken und gleichzeitig komfortablen und gesunden Wohnraum zu schaffen. Eine klimagerechte Siedlungsentwicklung trägt dazu bei, unsere Städte widerstandsfähiger gegenüber den Folgen des Klimawandels zu machen.

Eine durchdachte Raumordnung ist auch ein wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Ein gut strukturierter Wirtschaftsraum mit einer modernen Infrastruktur schafft die Grundlage für Arbeitsplätze und Wohlstand. Gleichzeitig muss der Umwelt- und Naturschutz berücksichtigt werden, um die Balance zwischen wirtschaftlichem Fortschritt und der Bewahrung unserer natürlichen Lebensgrundlagen zu wahren.

Unsere Zukunft erfordert eine integrative und vorausschauende Planung. Die Raumordnung muss flexibel und anpassungsfähig sein, um den sich wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Dies umfasst die Schaffung von Wohnraum, die Förderung umweltfreundlicher Mobilität sowie die Sicherstellung der Nahrungsmittelproduktion und der Nahversorgung.

In diesem Sinne lade ich alle ein, sich aktiv an der Gestaltung unserer Lebensräume zu beteiligen. Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass unser Land Oberösterreich auch für kommende Generationen lebenswert bleibt.



Mag. Thomas Stelzer
Ihr Landeshauptmann

Lebendige Zentren schaffen Lebensqualität

Vorwort von KommR Markus Achleitner,
Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat



© Land Oberösterreich

Oberösterreichs Städte und Gemeinden sind lange Zeit vor allem an den Rändern nach außen gewachsen. Mit der im Jahr 2020 präsentierten oberösterreichischen Raumordnungsstrategie #upperREGION2030 haben wir die Umkehr zu einem Wachstum nach Innen eingeläutet. Denn lebendige Zentren sind mehr als genutzte Häuser und Gebäude: Sie sind Orte der Begegnung, schaffen ein Miteinander und lassen Lebensqualität entstehen.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Durch konsequente Um- und Nachnutzung können weitere Flächen vor Verbauung geschützt, Grünräume gesichert und die Orts- und Stadtkerne in ihrer Funktion als lebendige Lebens- und Arbeitsräume erhalten werden. Kompakte Städte und Orte, die nach dem Motto der oberösterreichischen Raumordnungsstrategie #upperREGION2030 „nach innen wachsen“, erhalten damit Lebensqualität und leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz – Grünland muss gar nicht erst verbaut werden, Wege werden kurz gehalten und die Infrastrukturkosten können geringer gehalten werden.

Qualitätsvolle Verdichtung, die Nutzung von Leerständen und Brachflächen sowie die Aktivierung bestehender Baulandreserven sind hier wesentliche Hebel. Genau darum geht es auch in dieser nun erstmalig aufgelegten Broschüre: Wir wollen Entscheidungsträger:innen in Städten, Gemeinden, aber auch engagierte Vereine und Projektträger auf dem Weg zu einer qualitativollen Entwicklung von Ortskernen unterstützen. Dabei geht es nicht nur um rechtliche Rahmenbedingungen. Vielmehr wird durch eine Vielzahl an praktischen Beispielen eine Fülle an Möglichkeiten aufgezeigt – Ideen, die auch in der eigenen Gemeinde umgesetzt werden können oder die anregen, sich mit dem Thema intensiver auseinanderzusetzen und individuelle Lösungen zu entwickeln.

Das Land Oberösterreich unterstützt die Gemeinden dabei nicht nur mit Information und Beratung, sondern hat ein eigenes Aktionsprogramm gestartet, um bei der Belebung von Orts- und Stadtkernen auch finanziell zu unterstützen. Hier stehen bis 2027 insgesamt 32 Mio. Euro an Förderungen aus Landes- und EU-Mitteln zur Verfügung.

Das Aktionsprogramm soll Gemeinden und Städte dabei unterstützen, leerstehende Gebäude und Brachflächen, die für die Entwicklung der Gemeinden und Städte besonders wichtig sind, wieder einer möglichst nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Dabei geht es darum, vor allem jene Objekte zu aktivieren, die im Hinblick auf die Belebung der Orts- und Stadtkerne den größten Hebel bieten.

Gemeinsam leben wir in unseren Städten und Gemeinden, gemeinsam wollen wir sie auch gestalten. Diese Broschüre ist eine Einladung, aktiv zu werden, damit Oberösterreichs Städte und Gemeinden lebens- und liebenswerte Orte bleiben.



Markus Achleitner

Ihr Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat

02

Einführung ins Thema

Einführung ins Thema

Österreichs Gemeinden, Städte und Regionen befinden sich in einem rasanten gesellschaftlichen und technologischen Wandel, der stetige Anpassungen in der räumlichen Planung, Steuerung und Entwicklung unserer Lebensräume erforderlich macht. Technologische, ökologische und soziale Herausforderungen erfordern eine zukunftsgerichtete Schwerpunktsetzung und Arbeitsweise. Die Kommunen sind gefordert, frühzeitig Chancen und Risiken in den Bereichen Raumordnung, Wirtschaft, Klima und Ökologie zu erkennen und ihr Planungsinstrumente zielgerichtet einzusetzen. Dabei geht es um eine verantwortungsvolle Orts- und Stadtentwicklung, die darauf abzielt, „den Gesamttraum und seine Teilräume vorausschauend planmäßig zu gestalten und die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten. Dabei sind die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft sowie der Schutz der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen zu beachten“, wie es das **Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994** (Oö. ROG 1994) formuliert. Mit klaren Zielen und Grundsätzen gibt es der örtlichen Raumordnung einen deutlichen Auftrag.

Der Fokus auf Innenentwicklung unterstützt Städte und Gemeinden bei der Erreichung dieser Ziele. Dazu zählen unter anderem:

- die **Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen** für sozial gerechte Lebensverhältnisse und die kulturelle Entfaltung;
- die **Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur**, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht;
- die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine **leistungsfähige Wirtschaft** einschließlich der **Sicherung der Versorgung der Bevölkerung**;
- die **sparsame Grundinanspruchnahme** bei Nutzungen jeder Art sowie die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen;
- die **Vermeidung von Zersiedelung**;
- die **Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur**;
- die **Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes** sowie eine umfassende Dorf- und Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der **Stärkung von Stadt- und Ortskernen**.

Auch die **oberösterreichische Raumordnungsstrategie #upperREGION2030** setzt hohe Ansprüche an die zukünftige räumliche Entwicklung des Landes Oberösterreich. Die zentrale Zielsetzung dabei lautet, die hohe Lebens- und Umweltqualität Oberösterreichs auch für die kommenden Generationen zu erhalten.

Die Notwendigkeit, die Ressource Boden mit kluger Raumplanung zu schützen, ökologisch wertvolle Grün- und Freiräume zu sichern, bestehende Stadt- und Ortszentren zu stärken, die Effizienz vorhandener Infrastrukturen zu steigern und gleichzeitig Kosten durch Nichtausweisung neuer Flächen zu sparen, gewinnt in allen Gemeinden massiv an Bedeutung. Mit Innenentwicklung kann es Städten und Gemeinden gelingen, diesen hohen Ansprüchen gerecht zu werden.

Dabei setzt Innenentwicklung im Wesentlichen auf drei unterschiedliche Handlungsansätze, die jeweils eigene Wirkungsbereiche aufweisen und unter starkem gegenseitigem Einfluss stehen.

Die **zentralen Handlungsansätze der Innenentwicklung** lauten:

→ **Außenentwicklung vermeiden:**

Das Vermeiden von Außenentwicklung dient als indirekte Maßnahme zur Förderung der Innenentwicklung. Ziel ist es, die bestehende Siedlungsstruktur kompakt zu halten und eine Ausdehnung in das Umland zu verhindern. Der Fokus der räumlichen Entwicklung richtet sich demnach auf bestehende Siedlungsschwerpunkte.

→ **Flächen im Inneren intensiver nutzen:**

Die Konzentration auf innenliegende Siedlungsbereiche erfordert die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen wie Baulücken und Brachflächen. Zugleich sollen bebaute Flächen effizienter genutzt werden. Durch Anpassungen im Bebauungsplan, etwa zur Erhöhung der baulichen Nutzung, wird die Effizienz von Siedlungen mit geringer Dichte gesteigert.

→ **Vorhandene Ressourcen im Zentrum aktivieren:**

Die Aktivierung des bestehenden räumlichen Potenzials in Stadt- und Ortszentren ist wesentlich für eine zukunftsorientierte Raumplanung. Dies erfordert, dass Leerstände stärker ins öffentliche Bewusstsein rücken und zu einem zentralen Anliegen politischer Entscheidungsträger:innen werden.



Was ist Innenentwicklung?

Innenentwicklung ist ein zentrales Leitbild der oberösterreichischen Siedlungs-, Orts- und Stadtentwicklung. Statt neue Flächen „auf der grünen Wiese“ zu bebauen, setzt Innenentwicklung auf die **bauliche Nutzung ungenutzter oder untergenutzter Flächen innerhalb der bestehenden Baulandgrenzen**. Dazu zählen gut erschlossene Baulücken, brachliegende Grundstücke sowie die Umnutzung bestehender Gebäude und die Aktivierung von Leerstand.

Als planerische Strategie leistet „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Stadt- und Ortskerne in Oberösterreich und schafft dabei gleichzeitig zahlreiche ökologische, wirtschaftliche und soziale Vorteile.

03

Die positiven Wirkungen der Innenentwicklung

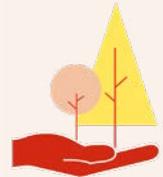
Die positiven Wirkungen der Innenentwicklung auf einen Blick:

1 Beitrag zur Baukultur



Innenentwicklung **steht für gute Baukultur** und die zukunftsorientierte Ortsentwicklung, nutzt Boden verantwortungsvoll und steht für vorausschauendes, planerisches Handeln. Projekte zur Stärkung der Zentren wirken oft über die eigenen Gemeindegrenzen hinaus.

2 Schutz der Böden und Grünräume



Innenentwicklung **schützt Frei- und Grünflächen**, fördert die Biodiversität und das ökologische Gleichgewicht. Der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet zudem die regionale Lebensmittelversorgung.

3 Frequenz und Lebendigkeit in der Mitte



Die intensivere Nutzung zentralen Baulands und bestehender Strukturen bringt mehr Bewohner:innen und Angebote ins Zentrum, steigert Attraktivität und Lebensqualität und **wirkt Leerstand entgegen**. Innenentwicklung belebt zentrale Bereiche und fördert die soziale, kulturelle und ökonomische Dynamik.

4 Kostenersparnis und Effizienzsteigerung



Innenentwicklung **spart Kosten** durch die Nutzung bestehender Infrastruktur und vermeidet teure Neuerschließungen. Effiziente Ressourcennutzung senkt die Betriebskosten und reduziert die langfristige finanzielle Belastung.

5 Kurze Wege



Innenentwicklung **schafft kurze Wege**, die den Autoverkehr, Umweltbelastungen und Kosten reduzieren. Kurze Wege fördern die Selbstständigkeit von Kindern sowie die Eigenständigkeit älterer Bewohner:innen und beleben Zentren durch Fußgänger:innen und Radfahrer:innen.

6 Sozialer Zusammenhalt



Innenentwicklung **fördert den Zusammenhalt**, indem sie das Zusammenleben intensiviert und neue Begegnungsorte schafft. So wächst das Gemeinschaftsgefühl und die soziale Integration im Ort wird gestärkt. Drohende Nutzungskonflikte können durch gezielte Planung verhindert werden.

7 Neue Wohn- und Arbeitsformen



Innenentwicklung **schafft Raum für moderne Wohn- und Arbeitsformen**. Die steigende Nachfrage nach kompaktem Wohnraum, innovativem Handel und Co-Working wird in zentralen Lagen gedeckt und neue Nutzungen beleben die Stadt- und Ortsmitte.



1 Innenentwicklung ist die tragende Säule der Baukultur

Innenentwicklung ist eine tragende Säule zeitgemäßer Baukultur und sichert die hohe Lebens- und Standortqualität in Städten und Gemeinden. Baukultur umfasst alle Veränderungen der gebauten Umwelt: Gebäude, Gemeinde- und Stadtplanung, Städtebau, Freiraumgestaltung, die Gestaltung der Infrastruktur und öffentlicher Räume sowie den Prozess, wie Städte und Gemeinden zu Ergebnissen gelangen. Durch die effiziente Nutzung bestehender Flächen und die Revitalisierung zentraler Strukturen stärkt Innenentwicklung Orts- und Stadtzentren und fördert die ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige Entwicklung. Projekte zur Innenentwicklung setzen ein Zeichen für vorausschauende Planung und wirken häufig über Gemeindegrenzen hinaus, womit diese auch andere Städte und Gemeinden zur Nachahmung inspirieren.

Zentralität der Orts- und Stadtkerne

Orts- und Stadtzentren sind zentrale Orte der Begegnung, des Zusammenhalts und des kulturellen Lebens. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ steht für eine lebendige, attraktive Mitte und hohe Lebensqualität für alle. Es erfordert kontinuierliche Anstrengungen, die Einzelinteressen der Bewohner:innen, Eigentümer:innen und Projektwerber:innen mit dem Gemeinwohl in Einklang zu bringen. Durch aktiven Dialog mit den Beteiligten kann eine höhere Akzeptanz für Innenentwicklung erreicht werden. Zahlreiche Akteur:innen sind dann bereit, sich aktiv für die Umsetzung von Projekten einzusetzen.

Verantwortungsvoller Umgang mit Boden

Der schonende Umgang mit der begrenzten Ressource Boden ist ein zentraler Aspekt der Baukultur. Durch die Vermeidung von Neubauten am Rand von Siedlungen bleibt wertvoller Boden erhalten. (Siehe *2. Innenentwicklung schützt wertvolle Böden und Grünräume* auf [Seite 20](#).)

Priorität auf den Bestand

Sensibler Umgang mit bestehender Bausubstanz, wie historischen Gebäuden und vorhandenen Strukturen, bewahrt die lokale Identität und den Charakter eines Ortes. Ortsverträgliche Innenentwicklung schafft Synergien zwischen Alt und Neu, stärkt das regionale Profil und unterstützt die lokale Wirtschaft. Die Praxis zeigt, dass qualitätsvolle Weiterentwicklungen im Bestand besser angenommen werden, denn sie stehen für durchdachte Planung, die Lebensqualität erhält und die gewachsene Struktur respektiert. Gute Baukultur schafft Akzeptanz.

Innenentwicklung als Vorbild

Erfolgreiche Innenentwicklung stärkt Orts- und Stadtkerne, mindert die Folgen der Zersiedelung, fördert Klimaanpassung und erhöht die Qualität des öffentlichen Raums. Sie bietet wertvolle Lösungsansätze für Kommunen, die mit ähnlichen Herausforderungen konfrontiert sind und inspiriert zur Gestaltung lebendiger, zukunftsfähiger Ortsmitten. Die zahlreichen österreichischen Baukultur- und Ortsbildpreise verdeutlichen das große öffentliche Interesse an Gemeinden, die durch hochwertige Baukultur zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

→ Beim „**Neubau**“ des **Gemeindeamts in Ottensheim** (OÖ) wurde ein denkmalgeschütztes Gebäude restauriert und um einen modernen Zubau ergänzt. Die Entscheidung der Gemeinde, das historische Gebäude in zentraler Lage als Standort für das Amtshaus zu verwenden, zeugt von einem ausgeprägten baukulturellen Bewusstsein. Auch die Bürger:innen wurden aktiv in den Gestaltungsprozess einbezogen. Weitere Informationen finden Sie ab Seite 76.





2 Innenentwicklung schützt wertvolle Böden und Grünräume

Innenentwicklung schützt Frei- und Grünflächen, indem vorrangig innenliegende Flächen genutzt werden und so der Verbauung am Orts- und Stadtrand - trotz wachsenden Entwicklungsdrucks - entgegenwirkt. Grünräume steigern die Lebensqualität und dienen als natürlicher Schutz vor Naturgefahren. Der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen sichert zudem die wirtschaftliche Basis lokaler Landwirt:innen und gewährleistet die Lebensmittelversorgung.

Schutz vor Naturgefahren

Innenentwicklung wirkt durch die geringere Flächeninanspruchnahme gegen Schäden durch Extremwetterereignisse wie Starkregen und Hochwasser, die durch den Klimawandel zunehmen. Unversiegelte Flächen und Vegetation wirken wie natürliche Schwämme, speichern Wasser und geben es kontrolliert ab – ein Hektar Boden kann etwa 15.000 Badewannen Wasser aufnehmen. Zum Vergleich: Ein Hektar entspricht etwa der Fläche von zehn Einfamilienhausparzellen. Versiegelung verringert diese Fähigkeit und erhöht wiederum Überschwemmungsrisiken. Zudem heizen sich versiegelte Flächen schneller auf, was in Kombination mit den Folgen des Klimawandels zu Wasserknappheit führen kann.

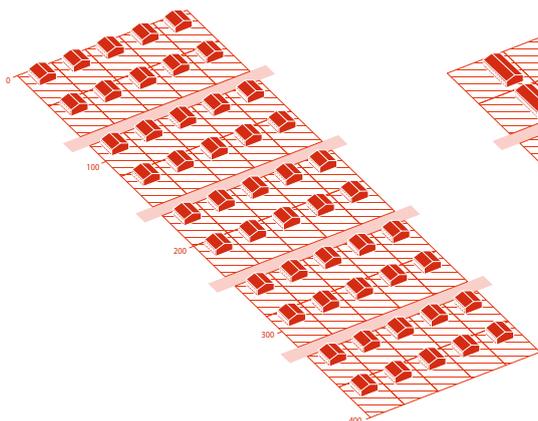
Sicherung von Grünräumen

Innenentwicklung sichert Grün- und Freiräume, die das Mikroklima regulieren, CO₂ absorbieren und Schadstoffe aus der Luft filtern. Grünflächen verbessern die Luftqualität, bieten Rückzugsorte für Menschen und Lebensraum für Tiere, fördern Biodiversität und wirken als „Klimapuffer“. Verbauung an Siedlungsrändern erhöht hingegen das Risiko von Bodenerosion, verringert die Wasserspeicherung und verstärkt die Überschwemmungsgefahr. Zudem bewahrt Innenentwicklung fruchtbares Ackerland, das die wirtschaftliche Basis lokaler Landwirt:innen sichert und zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts beiträgt.

→ Um mehr darüber zu erfahren, wie Grünräume gesichert und Siedlungen klimafit gestaltet werden können, werfen Sie einen Blick in die Publikation „Grünräume schützen und Siedlungsräume klimafit gestalten“ der Reihe *Orte zukunftsfit entwickeln*.

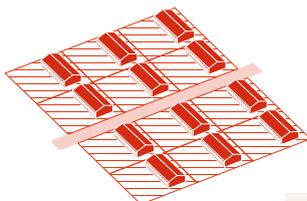
freistehende Einfamilienhäuser

Flächenbedarf für
50 Wohneinheiten: 4,5 ha



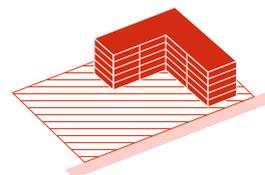
Reihenhäuser

Flächenbedarf für
50 Wohneinheiten: 1,65 ha



Mehrgeschossiger Wohnbau

Flächenbedarf für
50 Wohneinheiten: 0,75 ha



→ Kompakte Wohnformen nehmen weniger Flächen in Anspruch

Flächenbedarf für 50 Wohneinheiten nach unterschiedlichen Bauweisen

Eigene Grafik nach: SIR-Konkret: Infrastrukturkostenstudie Salzburg - Zusammenhänge von Bebauungsart- und -dichte sowie Erschließungskosten. Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen 2018



3 Innenentwicklung schafft Frequenz und wirkt Leerstand entgegen

Die intensivere Nutzung zentraler Flächen bringt neue Bewohner:innen und Angebote ins Zentrum. Ein vielfältiger Nutzungsmix erhöht die Attraktivität und Lebensqualität für alle. Auch die Weiterentwicklung zentrumsnaher Einfamilienhaussiedlungen entfaltet positive Wirkungen auf die Orts- und Stadtzentren.

Mehr Menschen, höhere Frequenz

Ein attraktives Wohnungsangebot im Zentrum erhöht die Bevölkerungsdichte, steigert die Frequenz und bringt mehr Besucher:innen für Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und Cafés mit sich. Dies fördert die soziale Vernetzung, stärkt das Sicherheitsgefühl und hebt das wirtschaftliche Potenzial durch eine höhere Kaufkraft im Zentrumsbereich. Auch der Umweltverbund profitiert: höhere Fahrgastzahlen ermöglichen engere Taktzeiten im öffentlichen Verkehr und steigern dessen Attraktivität.

Nutzungsmix im Zusammenspiel mit Wohnen

Ein vielfältiger Mix aus Handel, Dienstleistungen, (Klein-)Gewerbe, Kultur, Bildung und Wohnen macht Stadt- und Ortszentren lebendig und attraktiv. Tagsüber kommen viele Menschen zum Einkaufen, und abends sorgen die Bewohner für mehr Aktivität. Dadurch entstehen nicht nur mehr soziale Kontakte, sondern auch eine stabile Kundenbasis für lokale Geschäfte, was die Wirtschaft im Zentrum stärkt.

Treibende Kraft zur Umfeldattraktivierung

Gezielte Aufwertungen in der Stadt- oder Ortsmitte und die damit einhergehende öffentliche Aufmerksamkeit fördern die Aktivierung leerstehender Flächen. Ein attraktives Umfeld motiviert Immobilien- oder Grundstückseigentümer:innen zusätzlich in die Inwertsetzung ihrer Objekte zu investieren. Das wirtschaftliche Potenzial stärkt wiederum Stadt- oder Ortskerne.

Zentrumsnahes Potenzial nutzen

Im Umfeld der Orts- und Stadtkerne liegen häufig Einfamilienhaussiedlungen mit großzügigen Grundstücken. Vor allem nach dem Auszug der Kinder aus den Häusern findet in diesen Bereichen eine Unterauslastung statt. Eine maßvolle Weiterentwicklung dieser Gebiete bringt neue Einwohner:innen und stoppt eine drohende Überalterung. Oft liegen die Bereiche in fußläufiger Erreichbarkeit des Zentrums, womit dieses durch erhöhte Frequenz ebenso von einer Entwicklung profitiert.

→ Die **Stadt Hohenems** (Vbg) hat ihre historische Innenstadt erfolgreich weiterentwickelt. Durch einen prämierten Sanierungsprozess entstand eine hochwertig gestaltete Begegnungszone. Gleichzeitig wurden historische Gebäude saniert, neue Bauten errichtet und das Zentrum durch neue Gebäude erweitert. So wurde die Innenstadt wieder zum attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hohen gestalterischen Ansprüchen.





4 Innenentwicklung spart Kosten und steigert die Effizienz

In Zeiten knapper Budgets sparen Städte und Gemeinden durch Innenentwicklung erheblich ein, da hohe Ausgaben für die Neuerschließung und den Betrieb technischer Infrastrukturen, wie Straßen, Gehwege, Abwasserkanäle und Trinkwasserversorgung, entfallen. Die intensivere Nutzung bestehender Strukturen steigert deren Effizienz und ermöglicht eine nachhaltigere Ressourcennutzung. So werden bestehende Potenziale gehoben, Betriebskosten gesenkt und die langfristige finanzielle Belastung minimiert.

Infrastruktur effizient nutzen und Erschließungskosten einsparen

Neue Baugebiete am Orts- und Stadtrand verursachen hohe Erschließungskosten. Laut dem Österreichischen Institut für Raumordnung betrugen 2013 die Herstellungskosten für 100 Meter Gemeindestraße inklusive Gehsteig, Beleuchtung, Abwasserkanal, Trinkwasserversorgung und Strom etwa 120.000 €. Die Aufschließungsbeiträge decken nur einen kleinen Teil der Gesamtkosten ab, sodass ein Großteil der Kosten auf die Gemeinden entfällt. Innenentwicklung bietet hier großes Einsparpotenzial, indem mehr Haushalte die vorhandene Infrastruktur nutzen, sich die Effizienz steigert und das öffentliche Budget langfristig entlastet wird. Besonders wichtig ist es, diese Kosten transparent darzustellen und ein Bewusstsein für die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen bei allen handelnden Akteur:innen zu schaffen.

→ Flächen intensiver nutzen und Kosten sparen

Herstellungskosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit

Quelle: Besser Bauen in der Mitte, Ein Handbuch zur Innenentwicklung, Baukultur Bundesstiftung, 2018

Weniger laufende Kosten

Neben den hohen Herstellungskosten belasten vor allem die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten das Gemeindebudget. Wie die untenstehende Grafik zeigt, sind die Betriebskosten zur Erhaltung der Infrastruktur erheblich. Eine kompakte Siedlungsstruktur mit effizienter Erschließung ermöglicht den Kommunen große Einsparungen, die für anderweitige Zwecke genutzt werden können. Dies ist besonders angesichts steigender Erhaltungskosten für technische Infrastruktur von großer Bedeutung und sollte in der kommunalen Planung berücksichtigt werden.



Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken
1.000 m²
je Wohneinheit

→ Die **Gemeinde Bartholomäberg** (Vbg) setzt bei der Ortsentwicklung auf eine kompakte Siedlungsstruktur. Statt verstreut Bauland für eine Einzelbebauung an den Siedlungsrändern zu schaffen, wurde mit der Reihenhausanlage Fichtenweg eine verdichtete Bauweise im Flachbau-Stil realisiert. Diese kompakte Form ermöglicht es den Bewohner:innen, trotz einer größeren Anzahl an Wohnungen viel Privatsphäre zu genießen. Das harmonische Einfügen in die bestehende Siedlungsstruktur, das angemessene Maß der Nutzung und die hohe Bauqualität tragen maßgeblich zur hohen Akzeptanz innerhalb der Gemeinde bei.



© Petra Rainer

Betriebskosten Infrastruktur (auf 25 Jahre)

Herstellungskosten Infrastruktur



Einzel-, Doppel-
und Reihenhäuser
620 m²
je Wohneinheit



Reihenhäuser, freistehende
Mehrfamilienhäuser
160 m²
je Wohneinheit



Kompakte
Mehrfamilienhäuser
100 m²
je Wohneinheit



5 Innenentwicklung schafft kurze Wege

Ein wesentlicher Mehrwert der Innenentwicklung ist die Schaffung kurzer Wege, die den Autoverkehr, Umweltbelastungen und Kosten sowohl für Privatpersonen als auch für die Gemeinde reduzieren können. Kurze Wege fördern die Selbstständigkeit von Kindern und Jugendlichen, unterstützen die Mobilität älterer Menschen und bringen durch Fußgänger:innen und Radfahrer:innen mehr Lebendigkeit ins Zentrum. Auch das oft genannte Argument, dass eine Reduktion des KFZ-Verkehrs den Umsatz von Geschäften schmälert, kann durch zahlreiche Beispiele erfolgreich widerlegt werden.

Stärkung der klimafreundlichen Mobilität

Für Bewohner:innen und Besucher:innen der Stadt- oder Ortsmitte sinkt die Notwendigkeit, Wege mit dem Auto zurückzulegen, da zentrale Einrichtungen des täglichen Bedarfs oft fußläufig erreichbar sind. Dies regt zur Nutzung von aktiven Fortbewegungsmitteln, wie dem Zufußgehen oder der Nutzung des Fahrrads an. Kurze Wege zur nächsten Bus- oder Bahnhaltestelle fördern zudem auch die Nutzung des Öffentlichen Verkehrs und tragen somit zum Schutz des Klimas bei.

Verminderung von Emissionen und Umweltbelastungen

Mit der Förderung klimafreundlicher Mobilität, also dem Umstieg vom Auto auf das Fahrrad oder dem Zufußgehen, sinkt auch die Lärm- und Luftbelastung durch den motorisierten Verkehr. So schont Innenentwicklung die Umwelt, erhöht die Lebensqualität in Städten und Gemeinden, sorgt für bessere Luft und erhöht darüberhinaus die Verkehrssicherheit.

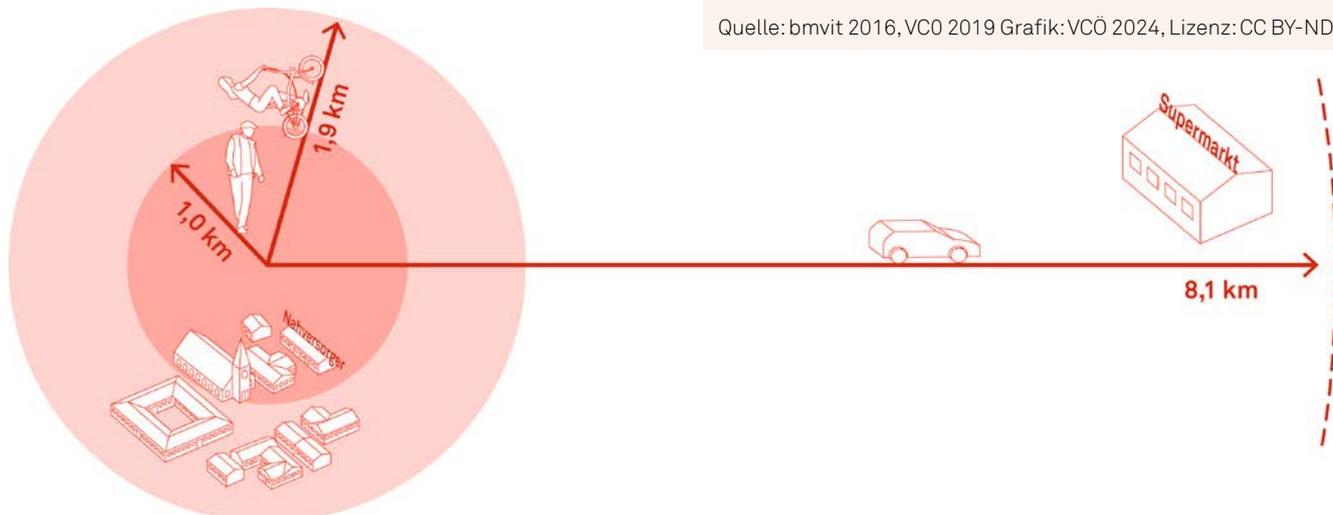
Förderung der Autonomie von Kindern und im Alter

Ein zentraler Wohnort fördert die Selbstständigkeit in allen Lebensphasen. Kinder erreichen die Schule und Freizeiteinrichtungen selbstständig, womit verkehrssicheres Verhalten gefördert und das Selbstbewusstsein gestärkt wird. Auch ältere Menschen profitieren von den kurzen Wegen, die Innenentwicklung schafft. Eigenständig alltägliche Wege zu erledigen, fördert die Fitness, das Selbstbewusstsein und beugt sozialer Isolation vor, infolgedessen sich die Lebensqualität und Autonomie im Alter erhöht.

→ Mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigte Einkäufe unterstützen die lokale Wirtschaft

Durchschnittliche Länge eines Einkaufswegs in Österreich in Kilometer nach Fortbewegungsmittel

Quelle: bmvit 2016, VCÖ 2019 Grafik: VCÖ 2024, Lizenz: CC BY-ND



Kurze Wege wirken umsatzsteigernd

Kurze Wege können den Umsatz von Geschäften in zentralen Bereichen steigern und stärken die lokale Wirtschaft, da Geschäfte und Gastronomie in der Orts- oder Stadtmitte leichter und schneller erreichbar sind. Studien zeigen, dass Menschen in fußläufigen Einkaufslagen deutlich mehr Geld ausgeben. So tätigen Fußgänger:innen und Radfahrer:innen häufiger Spontankäufe und besuchen vermehrt ungeplant Gastronomiebetriebe. Wie die Grafik auf [Seite 24](#) zeigt, nutzen Fußgänger:innen und Radfahrer:innen die Einkaufsmöglichkeiten vor Ort eher als jene Personen, die das Auto zum Einkaufen nutzen.

→ Der **Stadtgemeinde Trofaiach** (Stmk) ist es gelungen, neues Leben in das zuvor leere Stadtzentrum zu bringen. Der Fokus auf die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Verkehrsberuhigung der Hauptstraße, hat die Rahmenbedingungen neu definiert und den Weg für erste Projekte wie die Einrichtung eines Innenstadtbüros geebnet. Heute finden sich im Stadtzentrum wieder zahlreiche und vielfältige Nutzungen, vom Papiergeschäft über die Musikschule bis hin zum beliebten Trofaiachwirt, was zur Belebung des Stadtzentrums beigetragen hat. Weitere Informationen finden Sie auf [Seite 70](#).





6 Innenentwicklung fördert den sozialen Zusammenhalt

Innenentwicklung fördert den gesellschaftlichen Zusammenhalt, indem sie das Zusammenleben intensiviert und neue Begegnungsorte schafft. Diese engere soziale Vernetzung stärkt das Gemeinschaftsgefühl, insbesondere bei Kindern, Jugendlichen und älteren Menschen. Soziale Kontakte tragen zu gegenseitiger Unterstützung und einem lebendigen Miteinander bei.

Erhöhung der Interaktion

Die Nachverdichtung im Bestand erhöht die Anzahl der Bewohner:innen in zentralen Siedlungsbereichen, was zu mehr sozialer Interaktion und Begegnungen führt. Besonders Kinder und Jugendliche profitieren von einem dichten sozialen Netzwerk, das Freundschaften fördert und gemeinsame Schulwege ermöglicht. Auch ältere Menschen, insbesondere jene mit eingeschränkter Mobilität, profitieren von einem lebendigen Umfeld, das Isolation reduziert. Für den sozialen Zusammenhalt sind zudem gut gestaltete öffentliche Räume wie Plätze, Straßen und Grünanlagen entscheidend.

Ort für Kultur und Gemeinschaft

Leerstehende Flächen bieten die Möglichkeit Neues entstehen zu lassen. So können unter anderem Kultur-, Musik- und Sportvereine neue Räumlichkeiten finden. Dies stärkt nicht nur das Vereinsleben, sondern schafft auch Begegnungsorte, die das Gemeinschaftsgefühl fördern.

→ Das **Wendlinger Kulturdorf** wurde auf einem Grundstück im Ortszentrum der Marktgemeinde Wendling im Bezirk Grieskirchen errichtet. Zuvor befand sich ein baufälliges, ehemaliges Gasthaus an dieser Stelle. Nach 13 Monaten Bauzeit und beeindruckender Eigenleistung entstand ein neues Zuhause für den Musikverein, die Landjugend und die Laienspielgemeinschaft von Wendling. Besonders auffällig ist die großzügige Freilichtbühne, die nahtlos in den öffentlichen Vorplatz übergeht und das Zentrum des Hauses bildet. Weitere Informationen zu diesem Projekt finden Sie ab [Seite 66](#).



Verantwortungsvolle Innenentwicklung sorgt auch für hochwertige öffentliche Räume in zentralen Siedlungsbereichen als soziale Orte der Interaktion und Begegnung. Wie das gelingt erfahren Sie im Band **„Grünräume sichern und Siedlungsräume klimafit gestalten“** der Reihe **Ortszentren zukunftsfit entwickeln!**



7 Innenentwicklung bietet Raum für neue Wohn- und Arbeitsformen

Durch die Aktivierung zentraler Brachflächen und die Nutzung bestehender Bausubstanz passen sich Städte und Gemeinden dem Strukturwandel an. Sie reagieren auf die wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen, neuen Konzepten für Handel sowie Gemeinschaftsbüros. Innenentwicklung stärkt das lokale Angebot, schafft attraktive Arbeits- und Wohnräume und prägt das Profil der Städte und Gemeinden.

Neuer Wohnbedarf

Die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Österreich wird laut Prognosen der ÖROK bis 2030 stark steigen, besonders in ländlichen Gemeinden. Der Anstieg um etwa 40 % wird durch die alternde Gesellschaft und veränderte Lebensstile verursacht. Auch die multilokale Lebensweise, bei der Menschen mehrere Wohnsitze nutzen, nimmt zu. Diese Entwicklungen erhöhen die Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen, der insbesondere in bestehenden Strukturen in Orts- und Stadtzentren nachgekommen werden kann.

Chancen für neue Geschäftsmodelle

Angesichts des zunehmenden Drucks auf klassische Geschäftsmodelle gewinnen neue Nutzungskonzepte, die auf eine Kombination aus Handel, Gastronomie, Dienstleistung oder Kultur zurückgreifen, an Bedeutung. Zentral gelegene Objekte gelten dabei als wertvolle Ressource, in denen sich diese Ideen entfalten können. Multifunktionale Ansätze tragen zur Belebung der Orts- und Stadtzentren bei, indem sie ein vielfältiges und attraktives Angebot schaffen, das den veränderten Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird.

Neue Formen des Arbeitens

Auch die Arbeitswelt befindet sich im Wandel. Technologische Entwicklungen ermöglichen es immer mehr Menschen, von zu Hause zu arbeiten. Co-Working-Spaces gewinnen zunehmend an Bedeutung und werden insbesondere in Städten und größeren Gemeinden stark nachgefragt. Nahe dem Wohnort gelegene und gut ausgestattete Co-Working-Spaces in der Stadt- und Ortsmitte können den Bedarf an flexiblen, digitalen Arbeitsplätzen decken.

→ Das prämierte Projekt zur umfassenden **Ortskern-Erneuerung in St. Aegidi** im Innviertel umfasst neben der Neugestaltung des Ortszentrums auch das neu errichtete Gemeindeamt samt Musikprobelokal und innovativer Landspinnerei. Mit dem modernen Co-Working-Space reagiert die Gemeinde auf die steigende Nachfrage nach „Remote-Arbeitsplätzen“ im ländlichen Raum und bietet gut ausgestattete Büroräumlichkeiten in unmittelbarer Wohnortnähe an. Siehe dazu auch ab [Seite 62](#).



➔ Weitere Informationen zum *Gemeindezentrum im Hof der Gemeinde Katsdorf* finden Sie auf Seite 64!

„Mehr Menschen im Ortskern bedeuten auch mehr Leben, mehr Geschäfte und eine stärkere Gemeinschaft!“

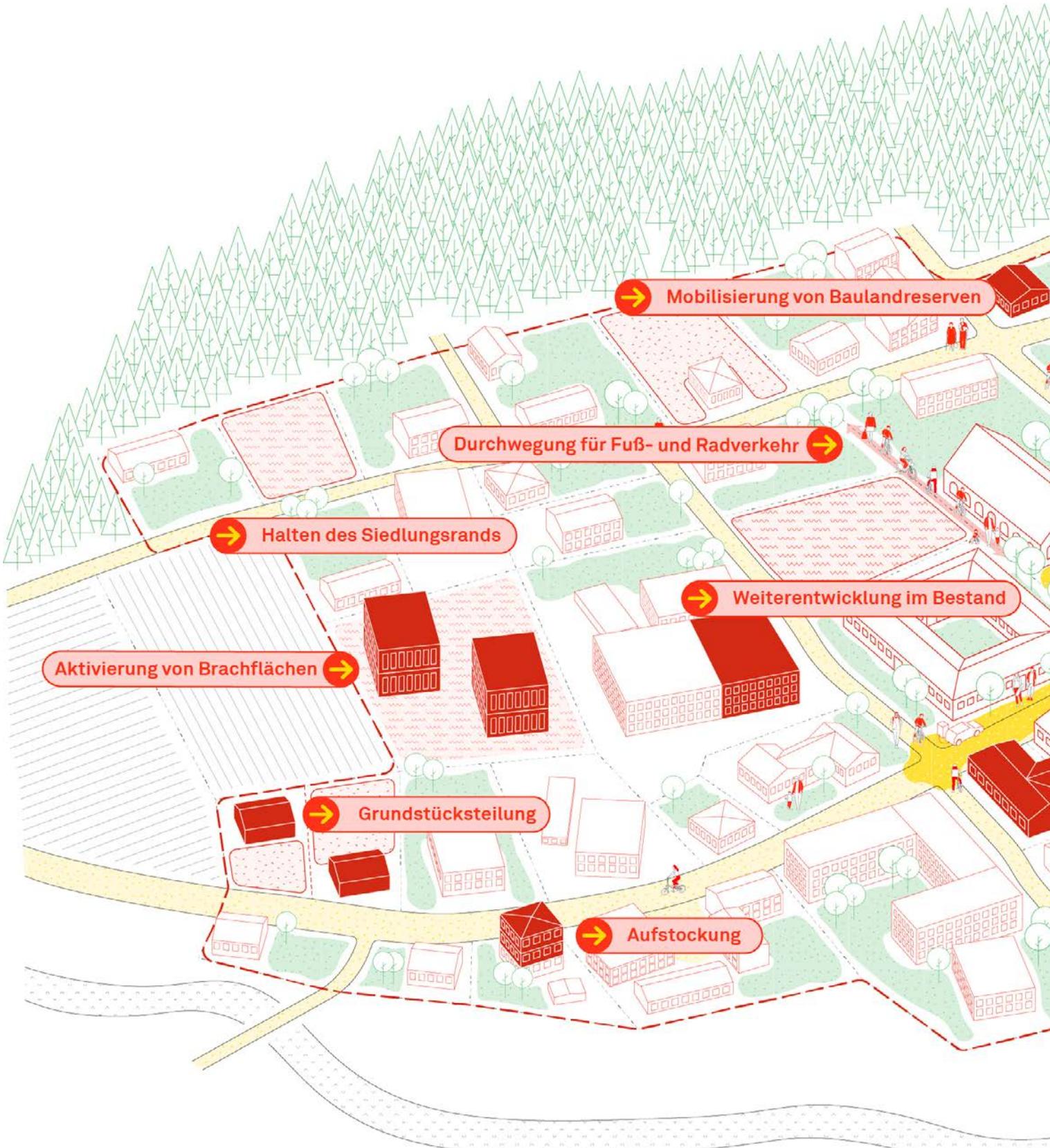
Wolfgang Greil,
Bürgermeister Katsdorf

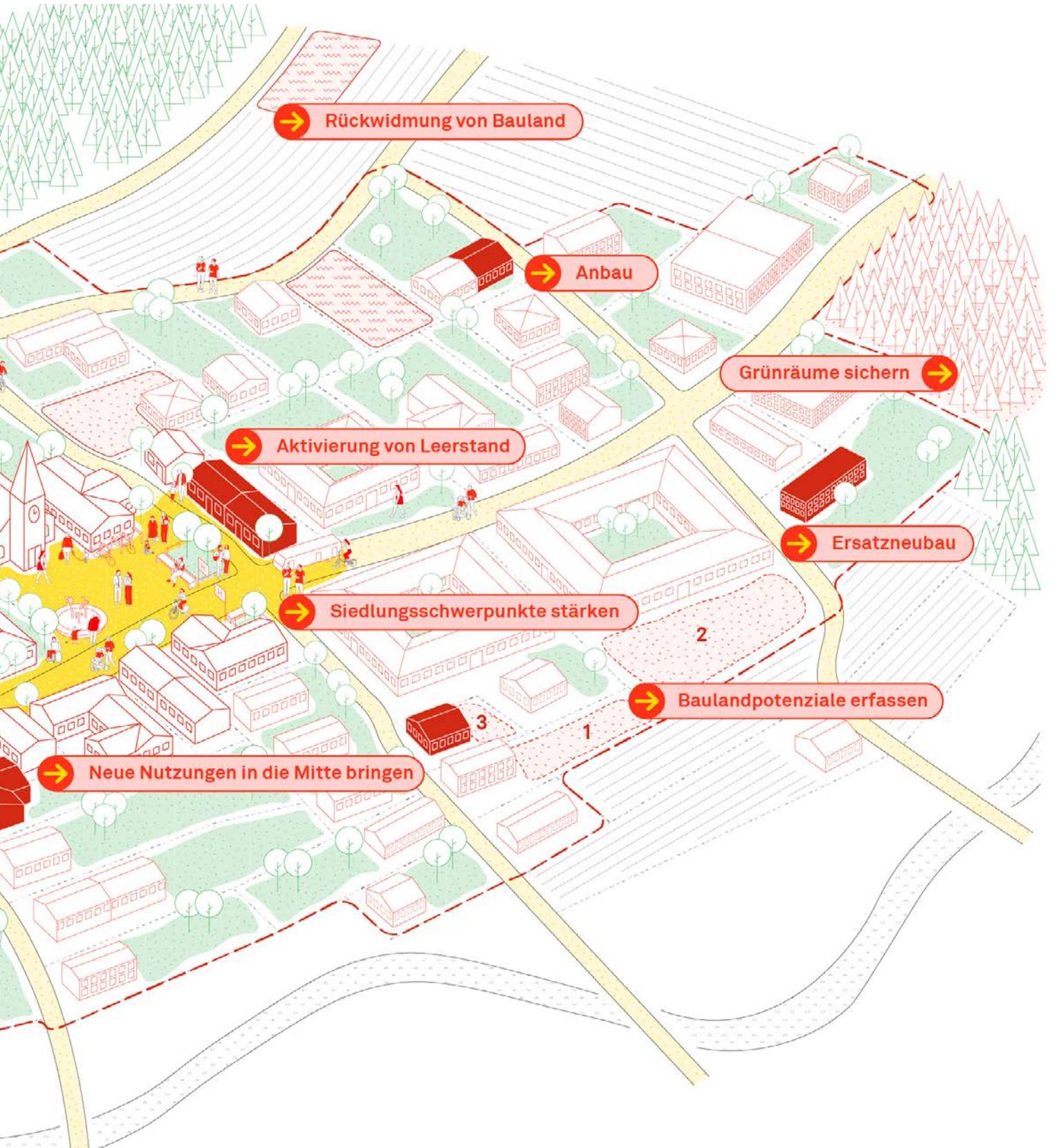


04

**Was Städte und
Gemeinden tun können
– Innenentwicklung
ganz konkret**

Innenentwicklung ganz konkret





Was Städte und Gemeinden tun können – Innenentwicklung ganz konkret

Innenentwicklung ist eine Strategie, deren Wirkung sich durch die Anwendung und Kombination unterschiedlicher Instrumente und Werkzeuge entfaltet. Oberösterreichischen Städten und Gemeinden stehen dafür eine Reihe formeller und informeller Planungsinstrumente zur Verfügung. Ihr geschickter Einsatz ermöglicht es, die Innenentwicklung aktiv zu steuern. Durch den verantwortungsvollen Einsatz dieser Instrumente gelingt es, eine qualitätsvolle Innenentwicklung auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen voranzutreiben und die zahlreichen Mehrwerte der Innenentwicklung zu erschließen.

Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung

Nachfolgend werden die formellen und informellen Instrumente der örtlichen Raumplanung und Raumordnung, die Städten und Gemeinden zur Verfügung stehen, erläutert und durch konkrete Beispiele aus der Praxis ergänzt. Das Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) bildet die rechtliche Grundlage für den Einsatz der erwähnten formellen Planungsinstrumente und gewährleistet Rechtssicherheit für alle beteiligten Akteur:innen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept zur strategischen Innenentwicklung nutzen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) werden grundlegende und langfristige Festlegungen zur Siedlungsentwicklung einer Gemeinde getroffen. Dabei kommt vor allem dem Entwicklungsplan des ÖEKs eine Schlüsselrolle zu. Als Planungsinstrument bietet er Gestaltungsspielraum, etwa bei der Planung von Siedlungsschwerpunkten. Auf Basis einer generalisierten Bestandsdarstellung legt der Entwicklungsplan zukünftige Planungen für die Siedlungsentwicklung fest.

Besonders die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist als zentraler Hebel für die Innenentwicklung zu nutzen. Dabei werden Siedlungsschwerpunkte in zwei unterschiedliche Entwicklungskategorien eingeteilt:

- ➔ In **prioritären Siedlungsschwerpunkten** soll der Hauptteil der künftigen Siedlungsentwicklung stattfinden. Das ist in der Regel der Hauptort einer Stadt bzw. Gemeinde oder ähnlich gut ausgestattete Siedlungskörper. Jedenfalls müssen diese über eine entsprechende Nutzungsmischung, Verdichtung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen verfügen. Die Orts- und Stadtkerne profitieren durch eine Fokussierung der Entwicklungstätigkeit auf jene Bereiche in der Gemeinde, die über die bestmögliche infrastrukturelle Ausstattung sowie einen großen Nutzungsmix verfügen.
- ➔ Bei **ergänzenden Siedlungsschwerpunkten** ist im Vergleich zum prioritären Siedlungsschwerpunkt lediglich eine untergeordnete Siedlungsentwicklung möglich und es gilt, Abrundungen und Innenentwicklungen den Vorrang gegenüber Außenentwicklung einzuräumen. Zu dieser Entwicklungskategorie zählen Siedlungskörper, die über Potenzial zur Verdichtung oder zur Erweiterung verfügen.

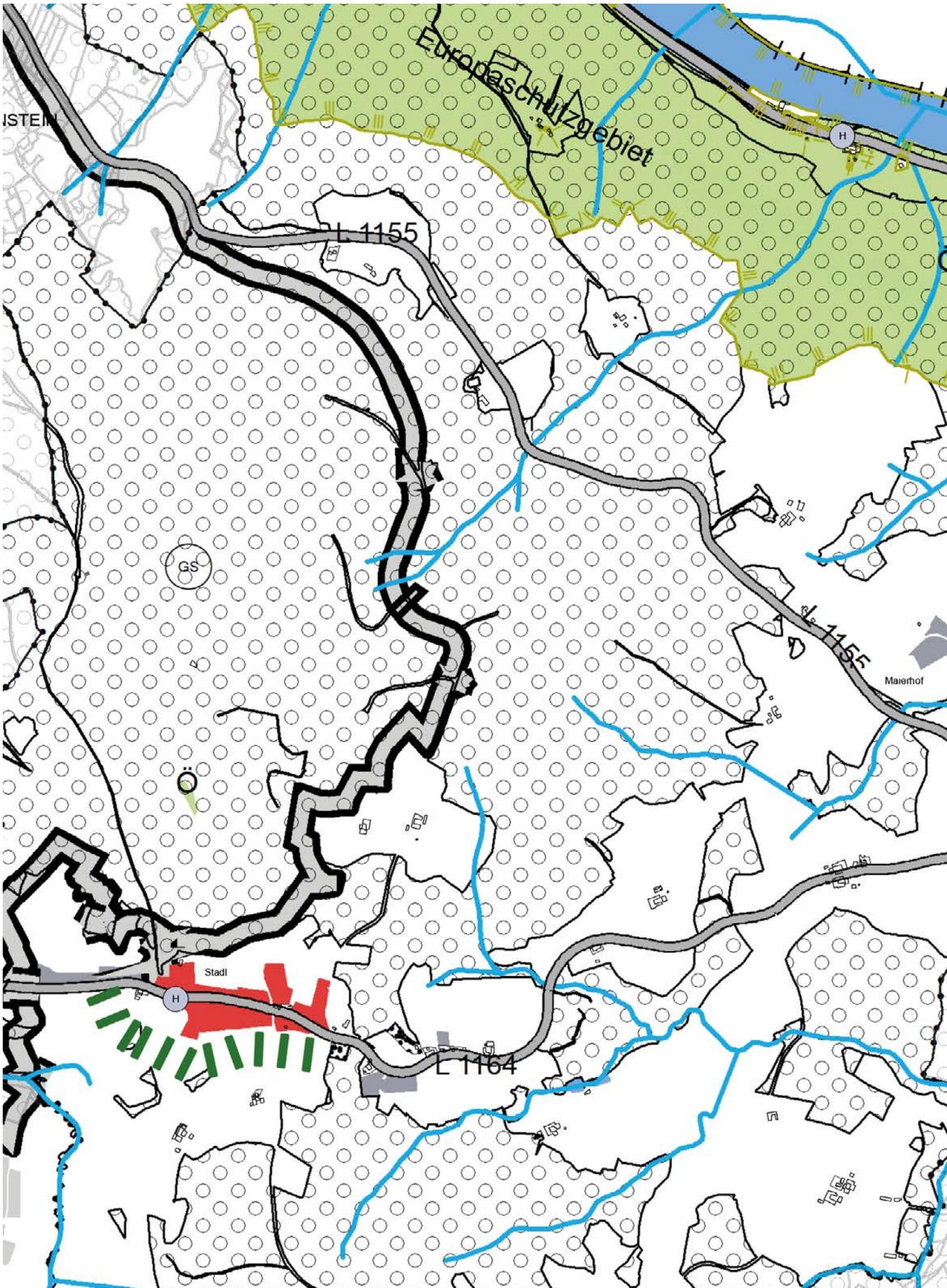
- ➔ Städte und Gemeinden können für besondere Entwicklungsschwerpunkte zusätzliche Festlegungen in einem Detailplan als Ausschnitt des Entwicklungsplans treffen. Hierbei können neben der Konkretisierung von Frei-, Grünraum- und Verkehrsplanungen sowie der Festschreibung von Funktionen auch **Siedlungsgrenzen festgelegt** werden. Letztere können die Umsetzung konsequenter Innenentwicklung unterstützen.

- ➔ Das ÖEK ist hinsichtlich der Zielsetzungen für die Flächennutzung eng verzahnt mit dem Flächenwidmungsplan. Dieser darf dem ÖEK nicht widersprechen. Das ÖEK ist auf einen Planungszeitraum von fünfzehn Jahren auszulegen. Der Flächenwidmungsteil hingegen auf einen Zeitraum von siebeneinhalb Jahren. Zahlreiche oberösterreichische Städte und Gemeinden stehen vor der Überarbeitung ihres Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Erlassung eines neuen ÖEKs darf ausschließlich entsprechend der neuen Systematik nach dem Oö. ROG 1994 erfolgen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Seite des Landes Oberösterreich → Themen → Bauen und Wohnen → Raumordnung¹ oder im Leitfaden zur Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes² erstellt vom Amt der Oö. Landesregierung, 2022.

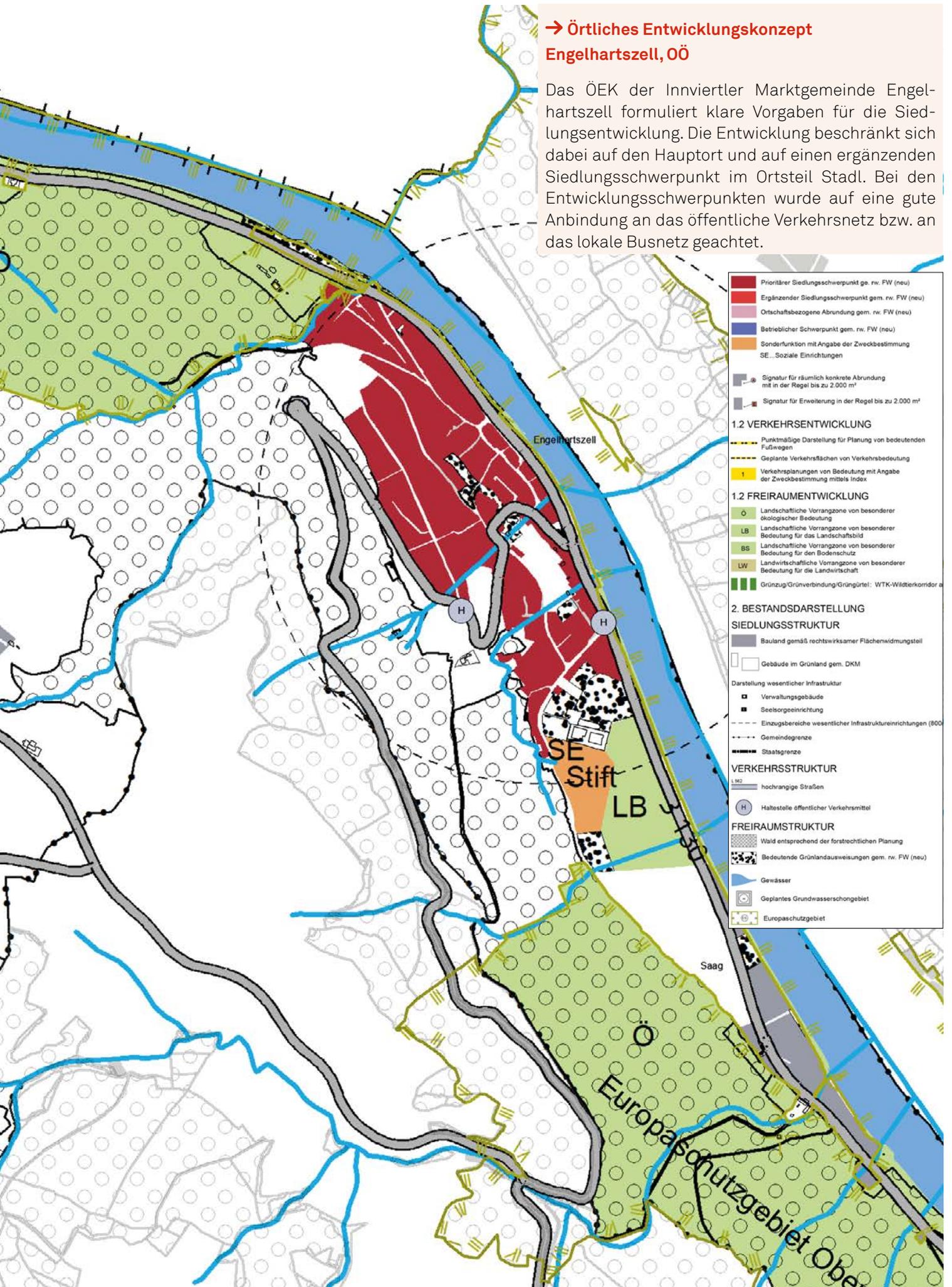
1 www.land-oberoesterreich.gv.at/23986.htm

2 www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_RO/Leitfaden%20%C3%96rtliches%20Entwicklungskonzept.pdf



→ Örtliches Entwicklungskonzept Engelhartszell, OÖ

Das ÖEK der Innviertler Marktgemeinde Engelhartzell formuliert klare Vorgaben für die Siedlungsentwicklung. Die Entwicklung beschränkt sich dabei auf den Hauptort und auf einen ergänzenden Siedlungsschwerpunkt im Ortsteil Stadl. Bei den Entwicklungsschwerpunkten wurde auf eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bzw. an das lokale Busnetz geachtet.



Mit dem Flächenwidmungsplan den Fokus auf die richtigen Bereiche legen

Mit dem Flächenwidmungsplan kann ein starker Fokus auf die Verdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen sowie auf die intensivere Nutzung, untergenutzter und brachliegender Flächen gesetzt werden. Für die Innenentwicklung ist ein restriktiver Umgang mit neuen Baulandwidmungen unerlässlich. In Abhängigkeit vom jeweiligen Baulandbedarf gilt es, vorrangig aufgeschlossene Flächen im Siedlungsverband als Bauland auszuweisen. Das Ausbleiben von Baulandwidmungen außerhalb der derzeitigen Baulandgrenzen stärkt den Fokus auf innenliegende Flächen und kann zurückhaltende Eigentümer:innen motivieren, bestehende Baulandflächen zu veräußern oder adäquat zu nutzen.

Um einzelne Grundstücke ihrer Lage entsprechend zu nutzen und in Wert zu setzen, ist die Festlegung einer geeigneten Widmungskategorie essenziell. Unterschiedliche Baulandwidmungen bringen verschiedene Vorteile in der Umsetzung von Projekten zur Innenentwicklung mit sich, wobei die Widmungskategorien im Bauland vielfältig sind. Folgendes Planungsbeispiel soll dies verdeutlichen:

In vielen Ortszentren ländlicher Gemeinden ist die Widmung Bauland - Dorfgebiet vorherrschend. Dies bringt den Vorteil mit sich, dass landwirtschaftliche Nutzungen möglich sind. Zudem beschränkt diese Widmungskategorie die maximale Höhe der Gebäude auf zwei Geschoße plus ausgebautem Dachraum sowie die maximale Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude auf drei Wohneinheiten. Diese Einschränkungen bestehen bei den Widmungskategorien Bauland - Wohngebiet, Bauland - gemischtes Baugebiet sowie Bauland - Kerngebiet nicht, weswegen eine entsprechende Änderung der Widmungskategorie im Ortszentrum geboten sein kann, um die mögliche bauliche Ausnutzung von Flächen in Orts- und Stadtkernen zu erhöhen.

Im Folgenden sollen die Möglichkeiten der Widmungskategorien kurz beschrieben werden:

Bauland - Wohngebiet (W):

- ermöglicht alle Formen von Wohngebäuden;
- Büros, Kanzleien, personenbezogene Dienstleister (untergeordnetes Ausmaß);
- Sonstige Bauten, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der dortigen Bewohner:innen dienen und keine Gefahr oder erhebliche Belästigung mit sich bringen (z.B.: Geschäfte für den täglichen Bedarf bis 300 m² Verkaufsfläche, Kindergarten, Ordinationen);

Bauland - gemischtes Baugebiet (M)

- wie im Wohngebiet sowie nicht wesentlich störende Betriebe wie: Bürogebäude, Dienstleister, Malerei, Installationsbetriebe, etc.;

Bauland - Kerngebiet (K)

- alle Formen von Wohngebäuden;
- Handelsbetriebe bis 1.500 m² Verkaufsfläche;
- Bürogebäude, Verwaltungsgebäude;

Details zu den einzelnen Widmungskategorien finden Sie im Oö. ROG 1994 ab §21ff.

→ Beratung im Umgang mit Instrumenten der örtlichen Raumordnung

Bei Fragen zur Anwendung oder Änderung von Instrumenten der örtlichen Raumordnung sind Ortsplaner:innen wichtige Ansprechpartner:innen für Gemeinden. Auch die Gebietsleiter:innen der Örtlichen Raumordnung des Landes OÖ stehen für eine Beratung zur Verfügung.

Mit dem Bebauungsplan die Spielregeln im Detail definieren

Der Bebauungsplan ist ein zentrales Instrument der örtlichen Raumplanung zur Umsetzung wirkungsvoller Maßnahmen der Innenentwicklung. Während der Flächenwidmungsplan festlegt, was bebaut werden darf, legt der Bebauungsplan fest, wie gebaut werden darf. Der Bebauungsplan definiert grundsätzliche Erschließungssysteme von Planungsräumen ebenso, wie er die Art der Bebauung und die Gestaltung von Gebäudekomplexen oder einzelnen Baukörpern im Detail regelt.

Gemäß dem Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) muss der Bebauungsplan präzise Festlegungen zu Fluchtlinien oder zu Gebäudehöhen enthalten. Darüber hinaus können im Bebauungsplan auch zahlreiche weitere Festlegungen getroffen werden. Dazu zählen Festlegungen betreffend Bauweise und Maß der baulichen Nutzung, Fluchtlinien für verschiedene übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinder- und Jugendspielplätze, Bestimmungen über die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen der Dach- und Gebäudebegrünung und noch zahlreiche weitere. Neben der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sind es oft Ausnahmebestimmungen der Stellplatzverordnung, die ein Senken der Baukosten ermöglichen. Gleichzeitig gelingt es mit einem niedrigeren Stellplatzschlüssel, wichtige Flächen in der Stadt- und Ortsmitte für andere Nutzungen freizuhalten. Der Bebauungsplan eignet sich damit hervorragend als

Instrument zur Qualitätssicherung für eine maßvolle intensivere Nutzung innenliegender Flächen. Städte und Gemeinden können einen klaren (baulichen) Rahmen setzen und damit auch die Akzeptanz gegenüber Innenentwicklung innerhalb der Bevölkerung erhöhen. Dabei gilt stets das Credo: qualitätsvolle Nutzung des Bestandes anstatt Maximalverdichtung! Die (öffentliche) Diskussion einzelner Vorhaben in Hinblick auf Aspekte des Ortsbilds, der Durchwegung, der verkehrlichen Erschließung oder der Freiraumgestaltung sorgt für mehr Transparenz und steigert die Akzeptanz gegenüber Innenentwicklungsprojekten. In alldem sollte der Bebauungsplan möglichst einfach gehalten werden, um die Handhabung für Städte und Gemeinden in der Praxis so einfach wie möglich zu gestalten.

Vor allem im Umgang mit Bestandsgebäuden hilft der Bebauungsplan, das große Potenzial zu nutzen und neue Qualitäten zu schaffen, ohne dabei zusätzliche Flächen zu versiegeln. Die räumlichen Reserven finden sich vor allem in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen und in größeren baulichen Strukturen wie Wohnanlagen, Supermärkten oder ehemaligen Gewerbegebieten. Die Herangehensweisen, um im Bebauungsplan eine intensivere Nutzung zu ermöglichen, sind vielfältig. In oberösterreichischen Städten und Gemeinden kommen im Wesentlichen jene Ansätze für eine erhöhte bauliche Nutzung zur Anwendung, die auf den folgenden Seiten erläutert werden.

**„Die Belebung der
Innenstadt von Trofaiach
setzt auf einen breiten
Mix aus Konzepten,
Plänen und Verordnungen
sowie offenen
Gesprächen mit allen
Beteiligten!“**

Erich Biberich,
Innenstadtkoordinator Trofaiach



➔ Weitere Informationen zur *Belebung der Innenstadt in Trofaiach* finden Sie auf Seite 70!

Rechtliche Instrumente auf örtlicher Ebene

Raumordnungsverträge zur Mobilisierung innenliegender Flächen einsetzen

Raumordnungsverträge sind unterstützende Instrumente zur Erreichung der Innenentwicklungsziele. Sie ergänzen den hoheitlichen Raumordnungsauftrag und die zugehörigen Planungsinstrumente der Gemeinde. Das Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) bildet die rechtliche Grundlage und schafft Rechtssicherheit für alle Beteiligten. Es ermöglicht Städten und Gemeinden, Raumordnungsverträge mit Grundeigentümer:innen oder Projektentwickler:innen abzuschließen, beispielsweise in Form von Infrastrukturkostenvereinbarungen, Baulandsicherungsverträgen oder Planungskostenvereinbarungen.

Besonders relevant für die konsequente Innenentwicklung ist der Baulandsicherungsvertrag. Gemäß §16 Abs. 1 Oö. ROG 1994 handelt es sich hierbei um privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer:innen zur zeitnahen, widmungsgerechten Nutzung von Grundstücken. Dies bedeutet, dass insbesondere von Grünland in Bauland umgewidmete Grundstücke innerhalb eines festgelegten Zeitraums, meist fünf Jahren, bebaut werden müssen, um eine zügige Nutzung entsprechend der Widmung zu gewährleisten. In Oberösterreich ist der Abschluss solcher Verträge bei Neuwidmungen bereits gängige Praxis. Bei Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen können Maßnahmen wie ein Vorkaufsrecht bzw. die Namhaftmachung eines Dritten oder die Einhebung einer Pönale durch die Gemeinde festgelegt werden. Städten und Gemeinden kann ein Baulandsicherungsvertrag außerdem das Vorkaufsrecht für strategisch wichtige Liegenschaften im Siedlungsbereich einräumen. Dadurch können sie als „Zwischenhändlerin“ aktiv in die Bodenpolitik eingreifen und die Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten gezielt steuern.

→ Baulandsicherungsvertrag in Altmünster (OÖ)

Die Marktgemeinde Altmünster am Traunsee hat in einer Verordnung den Abschluss von Baulandsicherungsverträgen bei Baulandwidmungen erlassen. Seit 2020 sind Neuausweisungen als Bauland innerhalb von fünf Jahren zu bebauen und dürfen ausschließlich als Hauptwohnsitz genutzt werden. Zudem wird vertraglich ein Quadratmeterpreis festgelegt, der bei einem etwaigen Verkauf des Grundstückes nicht überschritten werden darf. Widmungswerber:innen sind verpflichtet Gründe für ihren Umwidmungsantrag anzugeben, womit es der Gemeinde gelingt, die Spekulation mit Grund und Boden zu verhindern.



Aktive Bodenpolitik und Baulandmobilisierung

Über den Einsatz formeller Planungsinstrumente hinaus räumt das Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994 Städten und Gemeinden die Möglichkeit ein, aktive Bodenpolitik zur Innenentwicklung zu betreiben. Dies beispielsweise in Form von privatwirtschaftlichen Maßnahmen oder aktivierenden Anreizen von privaten Grundeigentümer:innen. Zu den wesentlichsten Maßnahmen zählen:

- ➔ **Ankauf oder Zwischenerwerb von Grundstücken oder Gebäuden**
- ➔ **direkte Ansprache von Grundstückseigentümer:innen**
- ➔ **Verdoppelung der Erhaltungsbeiträge für aufgeschlossenes unbebautes Bauland**

Ankauf von Grundstücken oder Gebäuden

Aktive Bodenpolitik umfasst den vorausschauenden Ankauf von Grundstücken durch eine Stadt oder Gemeinde, sowohl für den Eigenbedarf wie Schulen oder Kindergärten als auch für Flächen, die für eine zukünftige Nutzung im Gemeinwohl oder zum Weiterverkauf bestimmt sind. Voraussetzung für solche Eingriffe in den Bodenmarkt ist die strategische Bedeutung einzelner Flächen für die nachhaltige räumliche Entwicklung. Ein Ankauf kann auch als „Zwischenerwerb“ erfolgen, um die Fläche gegen eine Fläche in zentraler Lage einzutauschen.

Neben Grundstücken zählt auch der Erwerb von Gebäuden bzw. die Sicherung von Flächen und Gebäuden zu den Maßnahmen aktiver Bodenpolitik. Mittels Optionsverträgen kann die Nutzung und Entwicklung von Gebäuden und Immobilien gesteuert werden.

Verdoppelung der Erhaltungsbeiträge für aufgeschlossenes unbebautes Bauland

Als wesentlichen Hebel der Baulandmobilisierung haben Städte und Gemeinden für unbebaute Grund-

stücke im Bauland Abgaben einzuheben. Diese setzen sich aus den verpflichtenden Aufschließungsbeiträgen für Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und öffentliche Verkehrsflächen sowie aus Erhaltungsbeiträgen zusammen. Um Eigentümer:innen zur widmungskonformen Nutzung oder zum Verkauf dieser Flächen zu motivieren, sollen Erhaltungsbeiträge deutlich angehoben werden. Das Oö. ROG 1994 ermächtigt Städte und Gemeinde dazu, durch einen Gemeinderatsbeschluss den Erhaltungsbeitrag bis zum Doppelten anzuheben, wenn dies zur Mobilisierung von Bauland erforderlich ist. Jede oberösterreichische Stadt oder Gemeinde sollte eine entsprechende Verordnung als vorbeugende Maßnahme gegen Rückhaltung von Bauland erlassen.

➔ Baulandkonto Mödling (NÖ)

Die Stadtgemeinde Mödling widmet kein zusätzliches Bauland und geht mit bebaubaren Flächen sehr sorgsam um. Sollte eine Baulandwidmung notwendig sein, muss an anderer Stelle die gleiche Fläche an Bauland in Grünland rückgewidmet werden. Mit dem Bauland-Konto schützt die Kommune wertvolle Grünräume vor Zersiedelung. Gleichzeitig verstärkt der strikte Umgang mit Baulandwidmungen die Innenentwicklung und die intensivere Nutzung bestehender Siedlungsgebiete.



**„Es braucht Mut und
die Bereitschaft aller
Betroffenen, um Ideen
der Innenentwicklung zu
realisieren!“**

Johann Grubinger,
Bürgermeister Thalgau



➔ Weitere Informationen zur *Innenentwicklung in der Gemeinde Thalgau* finden Sie auf Seite 80!

Informelle Instrumente, Werkzeuge und Prozesse

Handlungsleitfaden für eine erfolgreiche Innenentwicklung

Im Sinne einer systematischen Herangehensweise wird beschrieben, wie erfolgreiche Innenentwicklung in fünf Schritten gelingen kann. Dies wurde bereits von zahlreichen Gemeinden im Rahmen des „Aktionsprogramm für Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung, Orts- und Stadtkernbelebung“ aufgegriffen.

1. Analyse des Bedarfs

Beteiligungsprozesse helfen, den zukünftigen Raumbedarf zu ermitteln und die Bedürfnisse der Menschen zu ergründen. Demografische Daten liefern wertvolle Einsichten!

2. Identifizierung des Potenzials

Wer un- bzw. untergenutzte Flächen erfasst, erkennt, wo zukünftiges Entwicklungspotenzial schlummert!

3. Formulierung klarer Visionen

Mit klaren Visionen wird der Weg zum Ziel geebnet – Bedarf und Potenzial vereinen sich zu einer zukunftsorientierten Strategie!

4. Entwicklung eines Aktionsplans

Visionen werden in klare Schritte, Zeitpläne und Verantwortlichkeiten übersetzt. Hier gilt es Partner:innen, die selbst aktiv werden können, einzubinden!

5. Laufende Weiterentwicklung

Ändern sich die lokalen Bedürfnisse oder werden neue Potenzialräume verfügbar, kann es notwendig sein, die Vision und den Aktionsplan zu überarbeiten.

Oö. Aktionsprogramm für Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung, Orts- und Stadtkernbelebung

Zahlreiche oberösterreichischen Städte und Gemeinden haben am Aktionsprogramm zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und Entwicklung von Orts- und Stadtkernen teilgenommen. Nach Abschluss der Konzepterstellung verfügen die Gemeinden über eine umfassende Bestandsaufnahme der Leerstände, Konzepte für künftige Nutzungsmöglichkeiten und erste Einschätzungen zum baulichen Zustand der Gebäude durch Expert:innen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft. Diese Erhebung kann den Grundstein für eine Leerstandsdatenbank bilden. Das Aktionsprogramm bietet finanzielle Anreize zur Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen und richtet sich gleichermaßen an Städte und Gemeinden wie an private Eigentümer:innen. Ein direkter und offener Dialog zwischen Kommune und Eigentümer:innen bleibt dabei entscheidend, um über die Förderung investiver Maßnahmen hinaus eine solide Gesprächsbasis zur gemeinsamen Aktivierung von Leerstand zu schaffen.

Weitere Informationen zum Programm finden Sie auf der Seite des Landes Oberösterreich → Bauen und Wohnen → Raumordnung → Aktionsprogramm Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung, Orts- und Stadtkernbelebung¹

¹ www.land-oberoesterreich.gv.at/285145.htm

Öffentliches Bewusstsein schaffen

Um das Potenzial der Innenentwicklung und der Nutzung von Leerständen sichtbar zu machen, muss das öffentliche Bewusstsein gestärkt werden. Gemeinderät:innen, Verwaltungsmitarbeiter:innen, Akteur:innen aus Wirtschaft und Kultur sowie die lokale Bevölkerung sollten aktiv in die Diskussion über Innenentwicklung einbezogen werden. Durch die Beteiligung von Bürger:innen an konkreten Projekten können Befürchtungen frühzeitig abgebaut und Vorbehalte entkräftet werden. Die offene Diskussion fördert ein gemeinsames Verständnis für Innenentwicklung und verdeutlicht die Notwendigkeit des Flächensparens als Teil einer verantwortungsvollen Raumentwicklung. Informationsveranstaltungen, Aufklärungsprogramme und direkte Gespräche bieten sich an, um das Bewusstsein für diese Anliegen zu stärken.

Dabei sollten die Mehrwerte der Innenentwicklung im Mittelpunkt stehen. Es kann zudem hilfreich sein, das Thema zur „Chef:innen-Sache“ zu erklären. Wenn Bürgermeister:innen sich für Innenentwicklung stark machen, zeigen sie ihr Engagement für den Erhalt der gebauten Umwelt und verleihen dem Anliegen zusätzliche Bedeutung. Dies betont die hohe Relevanz des Themas und verdeutlicht es gegenüber Vertreter:innen aus Politik und Verwaltung.

→ Landluft Wanderausstellung

Der Verein LandLuft setzt sich für Baukultur im ländlichen Raum ein und ermutigt Städte und Gemeinden dazu, sich mit ihrer eigenen baukulturellen Zukunft auseinanderzusetzen. Die Wanderausstellung des gemeinnützigen Vereins zeigt konkrete Projekte und Lösungswege auf und lässt jene Menschen zu Wort kommen, die diese Umsetzungen möglich gemacht haben. Mit dem Ziel, viele Gemeinden zur Nachahmung zu motivieren, liefert die Ausstellung, gerahmt mit Vorträgen und positiven Impulsen, einen wichtigen Anstoß zur Bewusstseinsbildung und Diskussion unter der politischen Entscheidungsträger:innen und der Bevölkerung.

Weitere Informationen finden Sie unter www.landluft.at → Angebot → Wanderausstellung



Potenziale erfassen

→ Baulandanalyse

Die Erhebung und Auswertung von Baulücken, Baulandreserven und leerstehenden Gebäuden im Stadt- und Ortszentrum ist eine wesentliche Grundlage für eine zielgerichtete Innenentwicklung. Kenntnisse über Größe, Beschaffenheit und Verfügbarkeit dieser Flächenpotenziale sind erforderlich, um den Bedarf an neuen Baulandwidmungen einzuschätzen und bestehende räumliche Potenziale zu nutzen. Eine erste Grundlage hierfür bildet die Erhebung der Baulandreserven im Rahmen der Neuerstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, das als fundierte Entscheidungsbasis für weitere Planungsschritte dient.

→ Leerstandsdatenbank und Baulückenkataster

Ein Überblick über leerstehende und untergenutzte Objekte im Stadt- und Ortszentrum ist ebenfalls wichtig. Eine Leerstandsdatenbank schafft nicht nur eine Wissensbasis, sondern erleichtert auch die Vermittlung von Leerständen an Interessierte – seien es Personen, Vereine oder Unternehmen. So lassen sich häufig rasch neue Nutzer:innen für leerstehende Flächen finden. Die Pflege eines Baulückenkatasters oder einer Leerstandsdatenbank stellt für Verwaltungsmitarbeiter:innen eine zusätzliche Arbeitsbelastung dar. Hier kann eine interkommunale Kooperation hilfreich sein.

Flächenmanagement und Innenstadtkoordination

Erfolgreiche Innenentwicklung ist eine Daueraufgabe für Städte und Gemeinden und erfordert klare Zuständigkeiten zur Steuerung aller beteiligten Interessen – sowohl intern in der Verwaltung als auch für externe Anfragen. Eine verantwortliche Person, wie eine Flächenmanager:in, Innenstadtkoordinator:in oder ein „Kümmerer“, kann diese Aufgaben übernehmen und als zentrale Ansprechperson agieren.

Die zentralen Aufgaben des Flächenmanagements auf einen Blick:

→ Vermitteln und Koordinieren:

Als zentrale:r Ansprechpartner:in für Innenentwicklung vermittelt das Flächenmanagement zwischen Politik, Verwaltung und privaten Akteur:innen und bringt Raumsuchende und Raumpotenziale zusammen.

→ Erfassen und Pflegen:

Dokumentation und Pflege von Leerstands- und Baulückenkataster.

→ Informieren und Motivieren:

Aktives Zugehen auf Leerstandsbesitzer:innen, um das Bewusstsein für Potenziale zu schärfen und von einer Nutzung zu überzeugen.

→ Ein Innenstadtkoordinator für Waidhofen an der Ybbs (NÖ)

Die Gemeinde Waidhofen/Ybbs hat vor einigen Jahren eine Stelle für Innenstadtkoordination eingerichtet, die der „Stabsstelle Standortentwicklung“ zugeordnet ist. Diese fungiert als Plattform für Akteur:innen aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Hauseigentümer:innen und Planer:innen. Die Einführung des Innenstadtkoordinators trug maßgeblich zum Erfolg des lebendigen Stadtzentrums von Waidhofen/Y. bei. Seit 2005 konnten 33 neue Betriebe angesiedelt sowie 18 bestehende Betriebe erweitert oder umgesiedelt werden. Im Stadtkern sind 15 Nahversorger ansässig, die für etwa die Hälfte der täglichen Kundenfrequenz sorgen (Stand 2016).



Direkte Ansprache von Grundstückseigentümer:innen

Eine wachsende Herausforderung in Oberösterreich ist der fehlende Zugriff auf bereits gewidmete Baulandflächen, wenn private Eigentümer:innen zurückhaltend agieren. Neben dem aktiven Ankauf gibt es weitere Mobilisierungsansätze. Dazu zählt die direkte Ansprache der Eigentümer:innen durch die Stadt oder Gemeinde. Persönliche Gespräche zwischen Politik, Verwaltung und Eigentümer:innen können die Motive hinter der Baulandhortung klären und schaffen Vertrauen, das für gemeinsame Lösungen entscheidend ist. Der Rahmen für solche Gespräche ist vielfältig und umfasst Einzelgespräche, Eigentümer:innen-Stammtische und Informationsveranstaltungen, die Bewusstsein für die Bedeutung einer aktiven Bodenpolitik schaffen.

→ Aktive Bodenpolitik als Bodenschutz in Krumbach (Vbg)

In der Gemeinde Krumbach gibt es seit Jahren keine Neuwidmungen außerhalb der bestehenden Baulandgrenze. Baulandwidmungen erfolgen ausschließlich für Baulücken und geringfügige Erweiterungen innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen, mit Ausnahme von Betriebsflächen. Zur Förderung der Innenentwicklung setzt Krumbach auch auf den Ankauf strategisch wichtiger Grundstücke. Vor einigen Jahren erwarb die Gemeinde einen landwirtschaftlichen Betrieb, der zunächst nicht entwickelt, sondern später gegen ein Grundstück im Ortskern eingetauscht wurde. So konnte die Gemeinde mitten im Ortszentrum ein Ensemble schaffen, das maßgeblich zur Lebendigkeit der Ortsmitte beiträgt.



Innenentwicklung erfordert Verhandlungsgeschick

Innenentwicklung setzt auf die Kooperation und den Dialog zwischen Städten, Gemeinden und privaten Akteur:innen. Nur Zusammenarbeit auf Augenhöhe führt zu tragbaren Ergebnissen und gewährleistet, dass öffentliche und private Interessen gleichermaßen berücksichtigt werden. Wesentlich ist dabei das sensible Abwägen zwischen beiden Interessen. Wenn Städte oder Gemeinden nicht selbst als Bauherr:innen auftreten, sind es private Entwickler:innen die Innenentwicklung vorantreiben. Um die Qualität dieser Vorhaben zu sichern, ist es entscheidend, öffentliche und private Mehrwerte sorgfältig abzuwägen. Um öffentliche Interessen durchzusetzen, braucht es Verständnis für ökonomische Rahmenbedingungen und Verhandlungsgeschick seitens der Gemeinden. Offene Kommunikation sorgt für klare Verhältnisse, da überzogene Erwartungen auf beiden Seiten zu Verzögerungen führen. Nur durch die Berücksichtigung beider Anliegen lassen sich die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Mehrwerte der Innenentwicklung einlösen.

Der Ortsbildbeirat des Landes Oberösterreich

Der Ortsbildbeirat des Landes OÖ unterstützt Städte und Gemeinden dabei, Bauvorhaben hinsichtlich ihrer baulichen Struktur und Einbettung in die Umgebung zu bewerten, was insbesondere bei Projekten der Innenentwicklung von großer Bedeutung ist.

Durch die Beratung wird sichergestellt, dass Projekte hohe gestalterische, technische sowie funktionale Qualitäten aufweisen. Es ist daher zweckmäßig, den Beirat bereits in der frühen Projektphase des Vorentwurfs einzubinden. Die umfassende Betrachtung durch den Ortsbildbeirat dient Städten und Gemeinden als Entscheidungsgrundlage für die nächsten planerischen Schritte. Bei Antrag einer Stadt oder Gemeinde auf die Befassung des Ortsbildbeirates werden Teile der anfallenden Kosten von der Geschäftsstelle für Dorf- & Stadtentwicklung rückerstattet.

Weitere Informationen finden Sie auf der Seite des Landes Oberösterreich → Bauen und Wohnen → Dorf- & Stadtentwicklung → [Ortsbildbeirat](#)¹ oder in [„Ortsbildbeirat – Merkblatt für Gemeinden und Dienststellen des Landes OÖ“](#).²

1 www.land-oberoesterreich.gv.at/29576.htm

2 www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/Merkblatt_Ortsbildbeirat.pdf

„Im offenen Dialog ist es uns gelungen, an das Verantwortungsgefühl aller Bürger:innen zu appellieren und sie zum Mitmachen zu motivieren!“

Christian Perndorfer
Bürgermeister Wendling



➔ Weitere Informationen zum Kulturdorf in Wendling
finden Sie ab Seite 66!

Innenentwicklung durch bauliche Maßnahmen

➔ Um- und Weiternutzung

Durch eine Renovierung der bestehenden baulichen Substanz kann neuen Ideen Raum gegeben werden.

Häufig ändert sich dabei auch der Nutzungsanspruch an ein Gebäude. Mit dem Erhalt der baulichen Substanz gewährleistet ein sensibler Umbau auch den Erhalt des räumlichen Charakters und erfüllt neue Ansprüche veränderter Nutzungen. Umbauten verfügen oft über ein besonderes räumliches Ambiente und sind identitätsstiftend für eine gesamte Stadt oder einen Ort.

➔ Hotel Restaurant Kapeller, Steyr (OÖ)

Das ehemalige Direktionsgebäude der Steyrwerke, das zwischen Wohnsiedlungen und dem Werksgelände liegt, stand lange Zeit leer. Der bauliche Zustand verschlechterte sich zunehmend, bis sich ein neuer Betreiber der Renovierung annahm. Im Jahr 2023 wurde das ehemalige Verwaltungsgebäude vollständig umgestaltet und dient nun Wohn-, Büro-, Hotel- sowie Gastronomiezwecken.



© Faruk Pinjo

➔ Die Giesserei, Ried (OÖ)

Die ehemalige, denkmalgeschützte Zinggießerein der Rieder Innenstadt wurde von lokalen Akteur:innen saniert und instandgesetzt. Das lange Zeit leerstehende Gebäude beherbergt heute das Haus der Nachhaltigkeit und bietet Platz für Gastronomie, Gewerbe und Veranstaltungsraum. Weitere Informationen finden Sie ab [Seite 72](#).



© Die Giesserei

→ Aufstockung

Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz unumgänglich. Dabei besteht für das Bauen in die Höhe oft großes räumliches Potenzial. Sowohl die Aufstockung von Einfamilienhäusern, als auch die Nutzung der Dächer großflächiger Strukturen, wie von Wohnbauten oder Supermärkten, bietet zahlreiche Möglichkeiten zur intensiveren Nutzung.



Vor der Aufstockung © Google Streetview

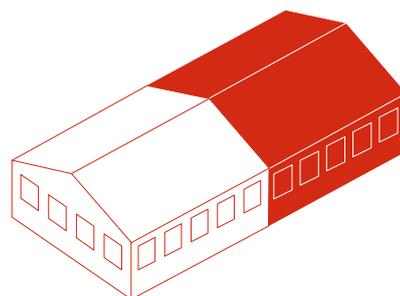
→ Aufstockung Einfamilienhaus Hanuschstraße, Linz

Mit größtmöglicher Schonung des Bestandes und mit knappem Budget wurde das Haus B in der ehemaligen Arbeitersiedlung Hanuschstraße/Reuchlingstraße aufgestockt. Auf das bestehende Erdgeschoß wurde ein Holzbau aufgesetzt, der im Ober- und Dachgeschoss zusätzlich Platz für eine großzügige Wohnküche, eine Bibliothek und einen Homeoffice-Bereich schafft.



→ Zubau und Erweiterung

Manchmal ist die Umnutzung oder die Aufstockung eines Gebäudes nicht zielführend, zum Beispiel wenn der Platz nicht ausreicht oder eine Überhöhung das Ortsbild stört. Dann hilft ein Zubau, ausreichend neuen Platz zu schaffen. Wichtig ist es dabei, auf ein verträgliches neues Maß zu achten.



Festlegungen im Bebauungsplan können unterschiedlich detailliert ausfallen, sodass sich in der flexiblen Handhabung deutliche Unterschiede ergeben. Insbesondere bei der Innenentwicklung kann es sinnvoll sein, vorhabensbezogene Festlegungen im Bebauungsplan zu treffen. Projekte im Siedlungsverband entstehen häufig im Dialog mit zahlreichen Akteur:innen aus Politik, Verwaltung, Eigentümer:innen und Nachbar:innen. Die anlassbezogene Festlegung von Bebauungsplänen lässt dabei den notwendigen Spielraum für eine ergebnisoffene, gemeinsame Herangehensweise, sofern den Vorgaben des Sachlichkeitsgebotes auch hinreichend entsprochen wird.

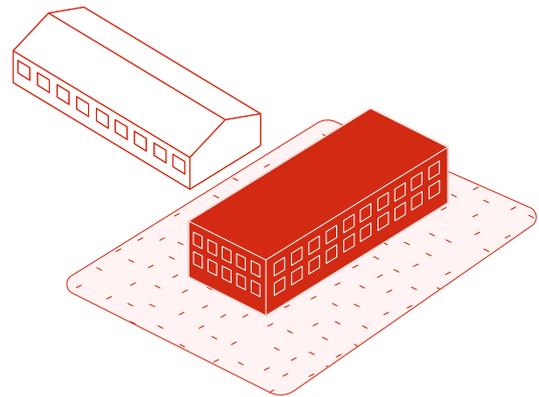
→ Gemeindeamt Ottensheim, OÖ

Für das neue Gemeindeamt in Ottensheim wurde ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert und um einen Zubau ergänzt. Mit den entsprechenden Vorgaben im Bebauungsplan hat die Gemeinde die grundlegenden räumlichen Qualitäten, wie die Orientierung zum angrenzenden Straßenraum, die maximale Gebäudehöhe sowie die Firstrichtung festgelegt. Weitere Informationen zum Vorhaben finden Sie ab der [Seite 76](#).



→ Ersatzneubau

Ist eine Sanierung nicht zielführend, können baufällige Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, Platz für Neues schaffen. Ein ortsverträglicher Ersatzneubau auf demselben Grundstück könnte ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulassen, sofern sich dieser gut in die Umgebung einfügt. Je nach Lage in der Stadt oder Gemeinde kann in engem Zusammenhang mit dem Flächenwidmungsplan eine Nutzungsänderung sinnvoll sein.



→ Neues Ortszentrum, Krumnussbaum (NÖ)

Als 2011 der letzte Nahversorger zuspernte, entschied sich die Gemeinde Krumnussbaum dafür auf dem verfügbaren Standort ein neues Ortszentrum zu errichten. Der Ersatzneubau orientiert sich am lokalen Bautyp eines Vierkanthofes und bietet heute Platz für Wohnungen, Geschäfte, ein Kaffeehaus und einen Veranstaltungssaal.



➔ Weitere Informationen zum neuen Ortszentrum in St. Ägidi finden Sie auf [Seite 62!](#)

**„Gemeinsam mit der
Bevölkerung wurde eine
Zielvorgabe geschaffen.
Unser Ziel war es, sie so
umzusetzen, dass sich
jede und jeder mit dem
Ergebnis identifizieren
kann.“**

Thomas Fischer
Amtsleiter St. Aegidi



05

**Lernen an und von
guten Projekten**

Ausgezeichnete Ortskernbelebung

St. Aegidi, OÖ

Aufgabe

Auch die Gemeinde St. Aegidi im Bezirk Schärding kennt die Herausforderungen, denen viele oberösterreichische Städte und Gemeinden gegenüberstehen. Allen voran eine Ortsmitte die ihrer Rolle als sozialer und kultureller Treffpunkt nicht (mehr) gerecht wurde. 2013 startete die Gemeinde in einen **umfangreichen Prozess**, mit dem es gelang, den Ortskern wieder zum lebendigen Zentrum für alle Bewohner:innen zu machen.

© Gemeinde St. Aegidi

Altes Gemeindeamt & Zechnerhaus



© Andrew Phelps / Gemeinde St. Aegidi

Neues Gemeindezentrum



Bauherr:in: Gemeinde St. Aegidi

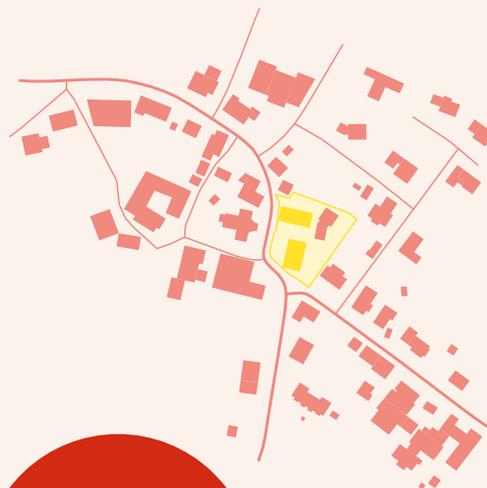
Nutzung: Ortsplatz bzw. Gemeindeamt, Co-Working-Space „Landspinnerei“, Musikprobelokal

Kosten: ca. 3,5 Mio. € inkl. Neugestaltung Ortsplatz

Zeitraum: Planung 2019-2020, Umsetzung: 2020-2023

Beteiligte Akteur:innen: Gemeinde St. Aegidi, Bürger:innen, Vereine, Prozessbegleitung (spes, nonconform, Loop3), Architektur (neururer Architekten)

Art der Maßnahme: Neugestaltung des Ortsplatzes bzw. Neubau des Gemeindeamtes in nachhaltiger Holzbauweise, Co-Working-Space „Landspinnerei“, Musikproberaum



Für einen Austausch stehe ich gerne zur Verfügung!

Thomas Fischer
Amtsleiter St. Aegidi

+43 7717 73 55-15
thomas.fischer@st-aegidi.ooe.gv.at
www.st-aegidi.at



Vorgehensweise

Im Rahmen des **Agenda 21-Prozesses Gemeinsam St. Aegidi 2025** und mit externer Unterstützung wurden die Anforderungen an das neue Ortszentrum umfassend erhoben. Die Gemeinde übernahm frühzeitig den Kirchenwirt, sodass sich der Fokus nun auf die zukunftsfähige Entwicklung des Ortskerns richten konnte. Das daraus entstehende Zukunftsprofil sammelte die Ansprüche an die Ortsmitte und bildete die Basis für den weiteren Prozess. Es zeigte sich bereits, dass die Flächen des alten Gemeindeamtes und des leerstehenden Zechnerhauses im Ortskern großes Potenzial bieten.

Ein **Folgeprozess** evaluierte erste Maßnahmen und konkretisiert die Ziele für das neue Zentrum. Die **Arbeitsgruppe „Landspinnerei – Leben und Arbeiten am Land“** entwickelte ein Nutzungskonzept für gemeinschaftliches Arbeiten. Das Raumprogramm umfasst ein neues Gemeindeamt, Co-Working-Flächen der „Landspinnerei“, ein Musikprobelokal, die erweiterte Feuerwehr und die **Neugestaltung des Ortsplatzes**. Diese Anforderungen bildeten die **Grundlage für einen Architekturwettbewerb**.

2021 begann der etappenweise Abriss des alten Zechnerhauses und Gemeindeamtes. Versetzt dazu starteten die Bauarbeiten für die neuen Gebäude und den umgestalteten Ortsplatz, ergänzt durch weitere Maßnahmen zur Aufwertung des Ortszentrums.

Ergebnis

Heute ist das prämierte Ortszentrum das Herzstück der Gemeinde. Der neugestaltete Ortsplatz wird seiner Rolle als Ort der Gemeinschaft mehr als gerecht und ist der ideale Platz für geselliges Beisammensein. Das **neue Gemeindezentrum** bietet Platz für das Amtsgebäude, das Probelokal für den Musikverein, sowie die Co-Working-Plätze der „Landspinnerei“. Das große Engagement und die Energie aller Beteiligten macht sich bezahlt: das neue Ortszentrum setzt einen starken Impuls zur langfristigen, zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde und verfügt schon heute über Strahlkraft weit über die Gemeindegrenzen hinaus!

© Gemeinde St. Aegidi



© Gemeinde St. Aegidi



Gemeindezentrum Im Hof

Katsdorf, OÖ

Aufgabe

Die rund 3.000 Einwohner:innen zählende Gemeinde Katsdorf im Mühlviertel bekam die Folgen des strukturellen Wandels deutlich zu spüren. Zu Leerständen und fehlendem Gasthaus kam 2011 die Schließung der Landwirtschaftsschule. Der leerstehende Vierkanthof im Ortskern stellte die Gemeinde vor die Frage, wie dieses Gebäude mitten im Ort sinnvoll weitergenutzt werden könnte. Nach dem Kauf durch die Gemeinde war es die drängende Aufgabe der Gemeindeverantwortlichen, neue Nutzungen für die Fläche der ehemaligen Landwirtschaftsschule zu finden und das soziale sowie kulturelle Leben im Ort wieder zu beleben.

Bauherr:in: Gemeinde Katsdorf

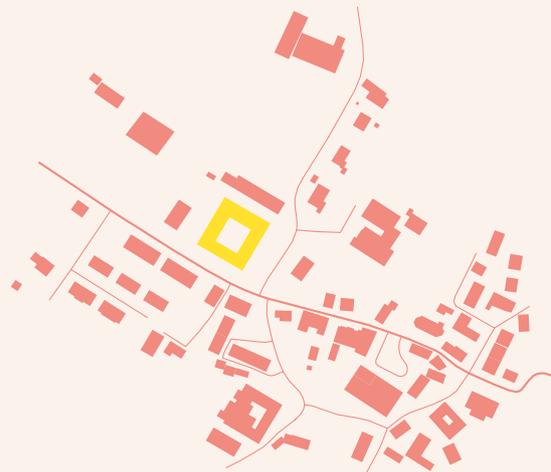
Nutzung: Gemeindeamt, Veranstaltungssaal, Musikproberaum, Gastronomie, Gewerbeflächen, Mosaik.Mittelschule, Betreutes Wohnen, Mietwohnungen, Gastronomie

Kosten: ca. 8 Mio. €

Zeitraum: Planungszeit: 2018-2019
Bauzeit: 2019-2021

Beteiligte Akteur:innen: Gemeinde Katsdorf, Lokale Lenkungsgruppe, Bevölkerung, Prozessbegleitung (Pöchhaker Consulting), Diakoniewerk Oberösterreich, TWO in a Box (Architektur);

Art der Maßnahme: Teilneubau und Sanierung eines Vierkanthofs als neues Gemeindezentrum



Das Gemeindezentrum heute

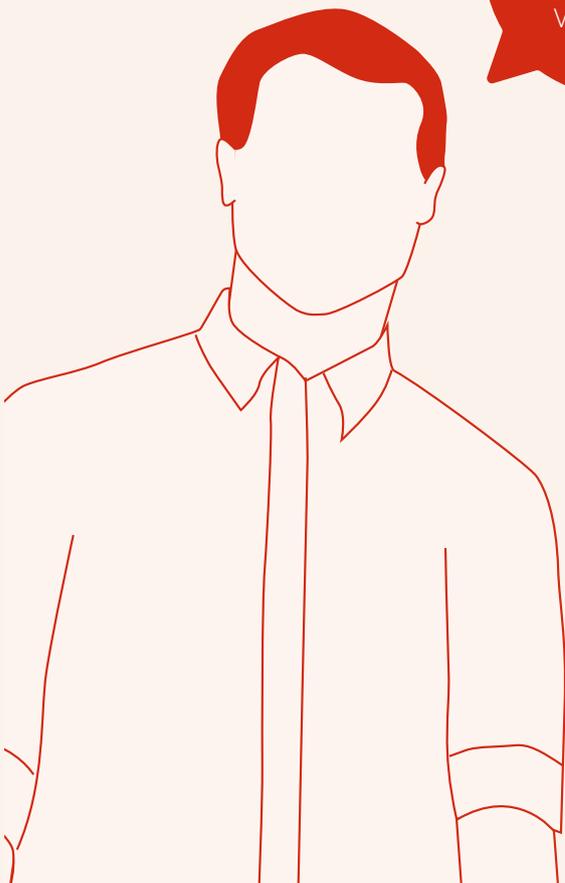
Vorgehensweise

Unter der Begleitung eines externen Beratungsunternehmens wurde ein **Beteiligungsprozess** gestartet, um ein Raumprogramm für den leerstehenden Vierkanthof zu erarbeiten. In enger Zusammenarbeit mit einer **lokalen Lenkungsgruppe und der aktiven Beteiligung** zahlreicher Bürger:innen wurde ein umfassendes Nutzungskonzept entwickelt. Dieses Konzept bildete die Grundlage für einen **Architekturwettbewerb**, dessen Ergebnis die Sanierung des historischen Peterseilhofs vorsah. Die große Herausforderung lag darin, die verschiedenen neuen Nutzungen, darunter das Gemeindeamt, beutreibares Wohnen und Veranstaltungsräume, behutsam in den Vierkanthof zu integrieren, ohne dessen historische Form zu verlieren. So konnten Teile des Gebäudes erhalten und gleichzeitig modernisiert werden, um den Bedürfnissen der Gemeinde gerecht zu werden.

Martin Peterseil Amtsleiter Katsdorf

+437235 88155-13
m.peterseil@katsdorf.ooe.gv.at
www.katsdorf.at

Für einen
Austausch stehe
ich gerne zur
Verfügung!



© Lisa Palmetshofer

Ergebnis

Das Gemeindezentrum „Im Hof“ ist heute ein lebendiger Treffpunkt für Jung und Alt in Katsdorf. Alle **Flächen sind vollständig vermietet**, was den Erfolg des Projekts verdeutlicht. Zu den Nutzungen gehören das Gemeindeamt, beutreibares Wohnen, ein Hofladen, ein Turnsaal, eine Krabbelstube, Büroflächen, Musikproberäume und Veranstaltungsräume. Der ehemalige Vierkanthof hat sich zu einem wichtigen **sozialen und kulturellen Mittelpunkt für die gesamte Region** entwickelt und leistet einen nachhaltigen Beitrag zur Belebung des Ortskerns.

© Gemeinde Katsdorf



© Kurt Hörbst



Kulturdorf Wendling

Wendling, OÖ

Aufgabe

In der 900-Einwohner:innen zählenden Gemeinde fehlte es den lokalen Vereinen – dem Musikverein, der Landjugend und der Laienspielgemeinschaft – an geeigneten Vereinslokalen. Die Gemeinde nahm sich selbst diesem Anliegen an und stieß 2019 einen **Planungsprozess** an, der mit dem „Kulturdorf Wendling“ diesen Raumbedarf deckt – und zwar mitten im Ort.

© Musikverein Wendling



© Musikverein Wendling



© Kurt Hörbst



Bauherr:in: Gemeinde Wendling

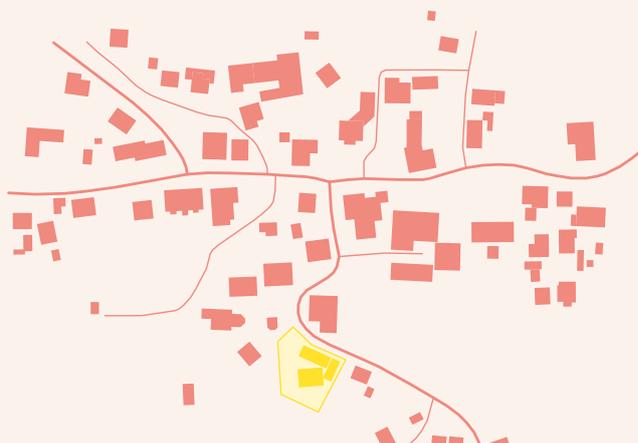
Nutzung: Räumlichkeiten für Musikverein, Laienspielgemeinschaft und Landjugend, Freilichtbühne mit Veranstaltungslatz

Kosten: 3 Mio. €

Zeitraum: 2019-2022 Planungszeit, Herbst 2022
Baubeginn: 14 monatige Bauzeit

Beteiligte Akteur:innen: lokale Vereine, Prozessbegleitung, Planung (TWO-in-a-Box Architekten), Freiwillige Helfer:innen

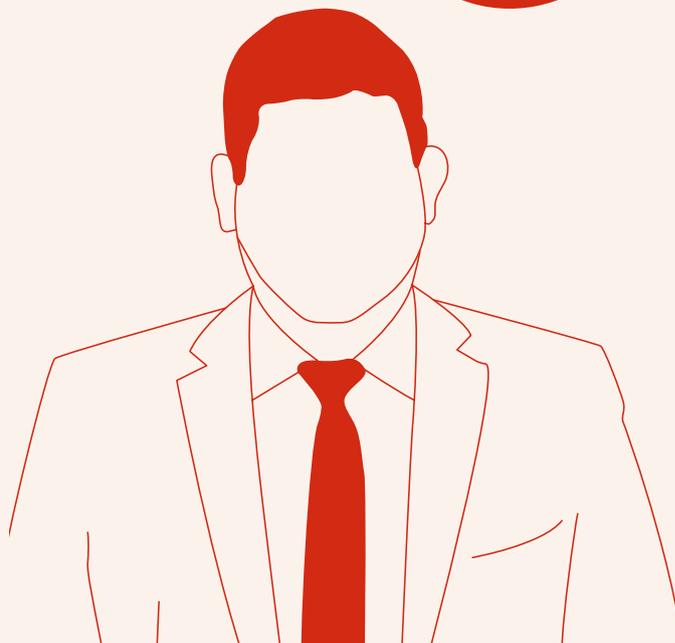
Art der Maßnahme: Abbruch und Neubau



Christian Perndorfer
Bürgermeister Wendling

+43 664 51 58 973
bgm@wendling.ooe.gv.at
www.wendling.ooe.gv.at

Für einen Austausch stehe ich gerne zur Verfügung!



Vorgehensweise

Nachdem die Gemeinde ein **konkretes Raumprogramm erarbeitet** hatte, lobte sie mit der Unterstützung des Landes Oberösterreich einen **Architekturwettbewerb** aus. Gegenstand war die Errichtung eines Kultur- und Vereinshauses auf dem Grundstück des ehemaligen, schwer baufälligen Wirtshauses, mitten im Ort. Für den Standort sprach damit nicht auf der „grünen Wiese“ bauen zu müssen und die Möglichkeit, Synergien zwischen bestehenden und neuen Nutzungen zu erzeugen. Beispielsweise wird der Parkplatz der Kirche bei Veranstaltungen auch von Besucher:innen des Kulturzentrums genutzt. Das Projekt wurde mit **großem ehrenamtlichen Engagement** der Vereine umgesetzt. Dank fast 3.500 freiwilligen Arbeitsstunden konnte das neue Kulturzentrum nach nur 14 Monaten Bauzeit im Oktober 2023 an die Vereine übergeben werden.



© Musikverein Wendling

Ergebnis

Mit dem Kulturdorf wurde nicht nur der Raumbedarf der lokalen Vereine gedeckt, sondern auch ein **neues Herzstück für den Ort** geschaffen, das die Gemeinschaft stärkt und das soziale Leben bereichert. Eine großzügige Freilichtbühne, die in einen nutzbaren Vorplatz übergeht, verleiht dem neuen Zentrum eine einladende Atmosphäre und bietet Raum für verschiedene Veranstaltungen und Aktivitäten des Musikvereins, der Landjugend und der Laienspielgruppe.



© Kurt Hörbst

Drauforum

Oberdrauburg, Ktn

Aufgabe

Die Kärntner Gemeinde Oberdrauburg mit 1.200 Einwohner:innen liegt unmittelbar an der Drau und verfügt über großes touristisches Potenzial mit wertvollen Naturräumen und historisch erhaltenem Ortskern. Im Rahmen der Erarbeitung eines **Masterplanes zur Ortskernstärkung** wurde der Bedarf zur **Erweiterung eines bestehenden Museums im Ortszentrum** deutlich. 2022 wurde mit dem Drauforum das bestehende Museum zum multifunktionalen Ausstellungs- und Veranstaltungsraum erweitert. Das Besondere an dem Vorhaben ist der Bauplatz für den multifunktionalen Zubau: er befindet sich mitten im Ortszentrum **über einem bereits vorhandenen Supermarkt**.

Bauherr:in: Gemeinde Oberdrauburg

Nutzung: Kulturzentrum, Informations- bzw. Tourismus - Servicezentrum

Kosten: 2,75 Mio. €

Zeitraum: Planung: Mai 2020 - Dezember 2021
Bauzeit: Jänner 2022 - Mai 2023

Beteiligte Akteur:innen: Planung (Architektin Rubin), Prozessbegleitung (Land Kärnten), Strategische Planung (share architects)

Art der Maßnahme: Überbauung eines Supermarktes



Vorgehensweise

Der **Bürger:innenbeteiligungsprozess zur Ortskernbelebung** in Oberdrauburg gab den Anstoß für das Projekt des Drauforums. Mit dem Gemeinderatsbeschluss nahmen sich die Verantwortlichen der Herausforderung an, das bestehende Museum mit einem **multifunktionalen Zubau** für Ausstellungen, Veranstaltungen und weiteren gemeinschaftlichen Programmen am Standort zu erweitern. Es folgte ein **Architekturwettbewerb, der die Integration des bestehenden Supermarktes** sowie die Gestaltung des angrenzenden Gebäudes an der Hauptstraße als neues Gemeindezentrum vorsah. Der Veranstaltungssaal bietet heute Platz für 300 Besucher:innen und wurde in nachhaltiger Bauweise errichtet, sowohl aus Gründen des Gewichtes als auch zur **Stärkung der lokalen Identität** und des Handwerks. Das Benutzungsrecht hat die Gemeinde Oberdrauburg in einem Parifizierungsvertrag mit dem Betreiber bereits vor Errichtung des Supermarktes grundbücherlich sichergestellt.

Ergebnis

Mit der Errichtung des Drauforums ist es der Gemeinde Oberdrauburg gelungen, den Bedarf an einem neuen Veranstaltungssaal samt Informationszentrum mitten im Ortszentrum zu decken. **Ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen**, fügt sich der Neubau selbstverständlich in das historische Zentrum ein. Das Kulturzentrum ist ein wichtiger sozialer Impuls im Sinne der Förderung des Gemeinschaftslebens und zeichnet sich durch den vorbildhaften Umgang mit Grund und Boden aus, denn eingeschobige Supermärkte gibt es viele.



© Gemeinde Oberdrauburg



© Architekturbüro Rubín



© Christian Brandstätter

Für einen Austausch stehe ich gerne zur Verfügung!

Stefan Brandstätter
Bürgermeister Oberdrauburg

+43 4710 2248
stefan.brandstaetter@ktn.gde.at
www.oberdrauburg.at



Innenstadtbelebung Trofaiach

Trofaiach, Stmk

Aufgabe

Seit den 1970er-Jahren verliert die Innenstadt von Trofaiach, insbesondere die Hauptstraße, als Zentrum nach und nach an Bedeutung. Verändertes Mobilitätsverhalten und die Verlagerung von Geschäften an den Stadtrand führte zu Leerstand im Stadtzentrum. 2014 war der Höhepunkt erreicht und der Gemeinderat beschloss, gemeinsam mit der Bevölkerung und Expert:innen aus der Planung eine **umfassende Strategie zur Wiederbelebung des Zentrums** zu erarbeiten.

© nonconform



© Foto Freisinger



Bauherr:in: Gemeinde Trofaiach

Nutzung: Innenstadtbelebung

Zeitraum: 2015 - 2020

Beteiligte Akteur:innen: Öffentlichkeit, politische Vertreter:innen, Beteiligte aus Wirtschaft- und Kultur, Prozessbegleitung (nonconform), Fachplaner:innen (TU Wien, TU Graz, Planungsbüros)

Art der Maßnahme: Innenstadtentwicklungsprozess, Neugestaltung Begegnungszone



Erich Biberich
Innenstadtkoordinator
Trofaiach

+43 69913005219
erich.biberich@trofaiach.gv.at
www.trofaiach.gv.at

Für einen Austausch stehe ich gerne zur Verfügung!



Vorgehensweise

Zu Beginn stand ein breit angelegter **Bürger:innenbeteiligungsprozess**, woraus die Stadtgemeinde kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt formulierte. Um deren Umsetzung zu gewährleisten und zu begleiten, wurde die **Stelle eines Innenstadtkoordinators** geschaffen. Eine wesentliche Erkenntnis aus dieser ersten Phase war, dass für Innenentwicklung und damit für die Belebung der Innenstadt eine **umfassende Strategie notwendig** ist. In unterschiedlichen Kooperationen mit Universitäten und Expert:innen aus Planung und Wirtschaft erarbeitete die Stadtgemeinde thematische Strategien. Diese Konzepte nehmen jeweils die gesamte Stadt und deren Kontext in den Fokus der Betrachtung, womit die Belebung der Innenstadt als ein Teil einer Gesamtstrategie begriffen wird. Diese Herangehensweise führte zum bis heute andauernden Erfolg der Innenstadtbelebung von Trofaiach.

Ergebnis

Dank der **engagierten Zusammenarbeit und der kontinuierlichen Begleitung durch externe Expert:innen** verfügt Trofaiach heute über ein lebendiges Zentrum. Leerstände wurden reduziert, die Qualität der öffentlichen Räume verbesserte sich und das Stadtzentrum ist wieder ein Ort der Begegnung. Zahlreiche Veranstaltungen und Events beleben heute regelmäßig die Hauptstraße. Die Stadt hat es geschafft, das Zentrum als **attraktiven Lebens- und Begegnungsraum** zu gestalten und neue Nutzungen wie Wohnprojekte und Dienstleistungsangebote anzusiedeln.



© nonconform



© Abl – Trofaiach

Die Giesserei

Ried im Innkreis, OÖ

Aufgabe

Das historische „Hofmann-Haus“, eine ehemalige Zingießerei aus dem 15. Jahrhundert in der Innenstadt von Ried im Innkreis, war viele Jahre lang leerstehend. Die Fassade und das Werkstattgewölbe des Gebäudes stehen **unter Denkmalschutz**, weshalb lange Zeit niemand dazu bereit war, die Mühen einer Sanierung auf sich zu nehmen. Bis sich die lokale Projektträgerin der Genossenschaft GIESSEREI eGen der großen Herausforderung annahm und das **geschützte Gebäude sanierte**, das heute das Haus der Nachhaltigkeit beherbergt.

Bauherr:in: GIESSEREI eGen

Nutzung: Gastronomie, Geschäftsflächen, Co-Working-Spaces, „Marktplatz“ für nachhaltige Produkte, Veranstaltungsbereich

Kosten: 1,5 Mio €

Zeitraum: Februar 2020 bis Juni 2021

Beteiligte Akteur:innen: Bauteam aus 30 ehrenamtlich tätigen Genossenschafter:innen und Professionist:innen, Architekturbüro, Verein

Art der Maßnahme: Generalsanierung



© Die Giesserei



© Die Giesserei



Karl Weilhartner
Vorstandsmitglied
Die Giesserei eGen

+43 6604041423

k.weilhartner@giesserei-ried.at

www.giesserei-ried.at





Umbau mit viel ehrenamtlichem Einsatz

© Die Giesserei

Vorgehensweise

In Form einer **Genossenschaft** kaufte eine Gruppe aus Rieder Bürger:innen das denkmalgeschützte Gebäude. In enger **Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt** und einem „Bauteam“ aus 30 ehrenamtlichen Genossenschaftsmitgliedern und Professionisten gelang in einer kurzen Planungs- und Bauzeit von nur 1 1/2 Jahren die Generalsanierung der Zinggießerei. Die Gemeinde agierte während der Bauarbeiten für das Haus der Nachhaltigkeit als **Baubehörde**. Das **hohe Engagement aller beteiligten Akteur:innen** ist heute an der hohen architektonischen Qualität ablesbar. Das äußere Erscheinungsbild wurde weitestgehend belassen und im Gebäudeinneren mit viel Holz und Glas gearbeitet. Ein besonderes Augenmerk wurde auf lokale Handwerkskunst gelegt und mit den Anforderungen an Barrierefreiheit und ökologische Bauweisen in Einklang gebracht.

© Die Giesserei



Verschiedene Nutzungen im Dachstuhl



© Die Giesserei

Ergebnis

Die mit dem **Denkmalpreis des Landes Oberösterreich** ausgezeichnete Sanierung und Instandsetzung der historischen Giesserei bietet heute Platz für einen gastronomischen Betrieb, Geschäftsflächen, Co-Working-Spaces, einen „Marktplatz“ für nachhaltige Produkte aus der Region sowie einen großen Event- und Veranstaltungsraum. Die Giesserei gilt als **Vorzeigeprojekt für eine gelungene nachhaltige Sanierung** des historischen Bestands und setzt einen wichtigen Impuls als Ort des Arbeitens und Ort des Zusammenseins in der Rieder Innenstadt.

© Die Giesserei



Zusammentreffen in der Giesserei

Innenstadtstrategie Tulln

Tulln, NÖ

Aufgabe

Die Gartenstadt Tulln hat mit „**Innen- vor Außenentwicklung**“ eine klare Strategie für die zukünftige räumliche Entwicklung im ÖEK festgelegt. In der Umsetzung wird klar, dass zahlreiche Schlüsselthemen für gelingende Innenentwicklung zusammenspielen: kompakte Siedlungsentwicklung, umweltfreundliche Mobilität, grüne Infrastruktur wie Parks und Freiräume, die Anpassung des öffentlichen Raums an den Klimawandel und noch weitere Themenfelder greifen ineinander.

Der Hauptplatz im Zentrum der Gartenstadt Tulln



© Hans Eder

In zentralen Bereichen finden auch neue kompakte Wohngebäude Platz



© Michael Nagl / M&S Architekten ZT GmbH

Bauherr:in: Stadtgemeinde Tulln

Zeitraum: Beschluss ÖEK 2020

Beteiligte Akteur:innen: Stadt Tulln, Verfahrens- und Prozessbüro (nonconform), Inhaltliche Beratung (u.a. im-plan-tat Raumplanung, Agnes Feigl Landschaftsarchitektur, BOKU Wien)

Art der Maßnahme: ÖEK, strategische Konzepte



Viktor Geyrhofer
Stadtamtsdirektor Tulln

+43 2272 690 100
viktor.geyrhofer@tulln.gv.at
www.tulln.at

Für einen Austausch stehe ich gerne zur Verfügung!



Vorgehensweise

Zur Umsetzung der Innenentwicklungsziele hat die Stadt das **Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) um Fachbeiträge zu sektoralen Themenfeldern** wie Innenstadt & Handel, Betriebsflächen und Stadtgrün erweitert. So werden Ziele wie die Erhöhung der Einwohner:innendichte als Beitrag zum Bodenschutz, die Schaffung bezahlbaren **Wohnraums** und Entwicklung von Wohnprojekten um Leitziele in den Sektoren **Grünraumversorgung** und **Mobilität** ergänzt. Damit fördert Tulln die innenstadtverträgliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenze und das Potenzial im Stadtkern wird optimal genutzt.

Ergebnis

Die intensivere Nutzung der Innenstadt wird mit der ökologischen und klimatischen **Aufwertung öffentlicher Räume verknüpft**. Im Juli 2024 wurde der Nibelungenplatz als Vorzeigeprojekt für die **Entsiegelung innerstädtischer öffentlicher Parkplätze** und Schaffung klimawirksamer Grünflächen eröffnet. Die hochwertige Gestaltung öffentlicher Räume trägt zur **Profilierung der Gartenstadt Tulln** als attraktiver Wohn- und Lebensstandort bei.



© Michael Strahberger / DnD Landschaftsplanung



© Stadtgemeinde Tulln

Amtshaus Ottensheim

Ottensheim, OÖ

Aufgabe

Die Gemeinde Ottensheim entschied sich in der Standortsuche für das neue Marktgemeindeamt für den **Umbau des alten „Gusenleitnerhauses“** mitten am Markplatz. Das schwer baufällige Gebäude aus dem Mittelalter war vom Bundesdenkmalamt unter Schutz gestellt worden. Im Sinne der **Ortskernaktivierung** gelang es die Gemeindeverantwortlichen von einem ressourcenschonenden Umbau zu überzeugen und so selbst einen Beitrag zur Aufwertung des Ortszentrums zu leisten.

Bauherr:in: Verein zur Förderung der Infrastruktur der Marktgemeinde Ottensheim

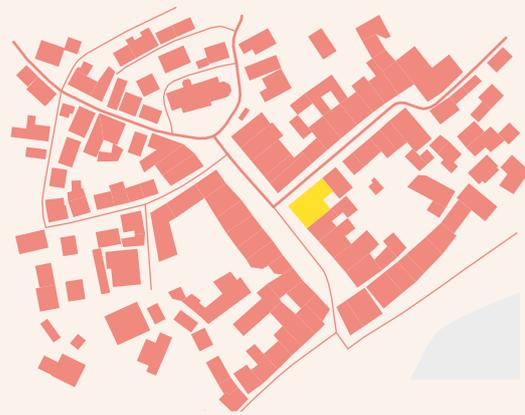
Nutzung: Gemeindeamt, Bürger:innensaal

Kosten: 2,6 Mio. €

Zeitraum: Planungszeit: 2006–2007
Bauzeit: 2009–2010

Beteiligte Akteur:innen: Marktgemeinde Ottensheim, Planung und Architektur (SUE Architekten), Bundesdenkmalamt, Prozess- und Wettbewerbsbegleitung (Klaus Hagenauer)

Art der Maßnahme: Revitalisierung und Zubau



Vorgehensweise

Der Siegerentwurf eines **Architekturwettbewerbs** im Jahr 2005 sah die Sanierung des Gusenleitnerhauses sowie einen ergänzenden, integrierten Neubau des Sitzungssaals vor. Der Sitzungssaal sollte als offener und transparenter Mehrzwecksaal entlang der Straßenseite zum öffentlichen Marktplatz angesiedelt werden. Der Umbau gestaltete sich trotz **umfassender Bauaufnahme** durch Fachleute schwierig, weil während des Baufortschritts ständig neue Erkenntnisse über den tatsächlichen baulichen Zustand des Gebäudes offenbart wurden. Schlussendlich gelang es der Gemeinde Ottensheim jedoch, das **Ortszentrum aufzuwerten** und das Gemeindeamt neu zu eröffnen. Der Gemeinde war es besonders wichtig, den Bestand effizient zu nutzen und gleichzeitig eine offene Begegnungsmöglichkeit für alle Bürger:innen zu schaffen.

Ergebnis

Im Ergebnis steht ein neues Amtshaus, das vorhandene Bausubstanz nützt und um neue Strukturen ergänzt. Großzügige Fensteröffnungen schaffen ein transparentes und einladendes Haus für alle Bürger:innen **mitten im Ortszentrum**. Bereits früh leistete die Gemeinde Ottensheim einen Beitrag zur verantwortungsvollen Baukultur und macht sich zum Vorbild für viele weitere Städte und Gemeinden.



Das Marktgemeindeamt vor der Revitalisierung

© Marktgemeinde Ottensheim



Der Veranstaltungssaal öffnet sich zur Ortsmitte

© Hertha Hurnaus



Veranstaltung im neuen Amtshaus

© Marktgemeinde Ottensheim

Maria Hagenauer Bürgermeisterin

+43 7234 822550

buergermeisterin@ottensheim.ooe.gv.at

www.ottensheim.gv.at

Für einen Austausch stehe ich gerne zur Verfügung!



Ortskern- Management

Ober-Grafendorf, NÖ

Aufgabe

Die Marktgemeinde Ober-Grafendorf hat sich **ambitionierte Ziele zur Innenentwicklung** gesetzt. Dazu zählen die Belebung des Zentrums, aktives Leerstandsmanagement und die Ansprache von Grundstückseigentümer:innen zur Mobilisierung ungenutzter Baulandflächen und -reserven. Aufgrund des hohen Aufwands und gesteigerter Komplexität, die mit der Betreuung dieser Aufgaben verbunden sind, wurde dafür eine **neue Stelle in der Gemeindeverwaltung geschaffen**, die sich umfassend der Umsetzung dieser Themen widmet.

© Marktgemeinde Obergrafendorf



© Marktgemeinde Obergrafendorf



Bauherr:in: Gemeinde Ober-Grafendorf

Nutzung: Innenstadtmanagement

Zeitraum: seit 2023

Beteiligte Akteur:innen: Gemeinde Ober-Grafendorf, Eigentümer:innen, Mieter:innen, Planung

Art der Maßnahme: Beschäftigung eines „Gemeindeentwicklers“ für Anliegen der Innenentwicklung



Für einen
Austausch stehe
ich gerne zur
Verfügung!

Patrick Zöchling
Gemeindeentwickler
Ober-Grafendorf

+432747/2313-409
patrick.zoechling@obergrafendorf.at
www.gemeinde.obergrafendorf.gv.at



Vorgehensweise

Seit 2023 unterstützt DI Patrick Zöchling als **Gemeindeentwickler die Gemeinde Ober-Grafendorf** in der Innenentwicklung. In Kooperation mit dem Bauamt bringt er sein Fachwissen in Bauprojekte ein sowie die Betreuung und Pflege einer **Leerstandsdatenbank** und ist **Ansprechpartner für interne und externe Anliegen** um Leerstand. Als Grundlage für seine Arbeit dient ein Maßnahmenplan, der die zukünftige räumliche Entwicklung von Ober-Grafendorf in Projekte gliedert. Mit der Qualifizierung der Verwaltung kann die Gemeinde erhebliche Kosten für externe Beratungen sparen und die dauerhafte nachhaltige (Innen-) Entwicklung absichern.

Ergebnis

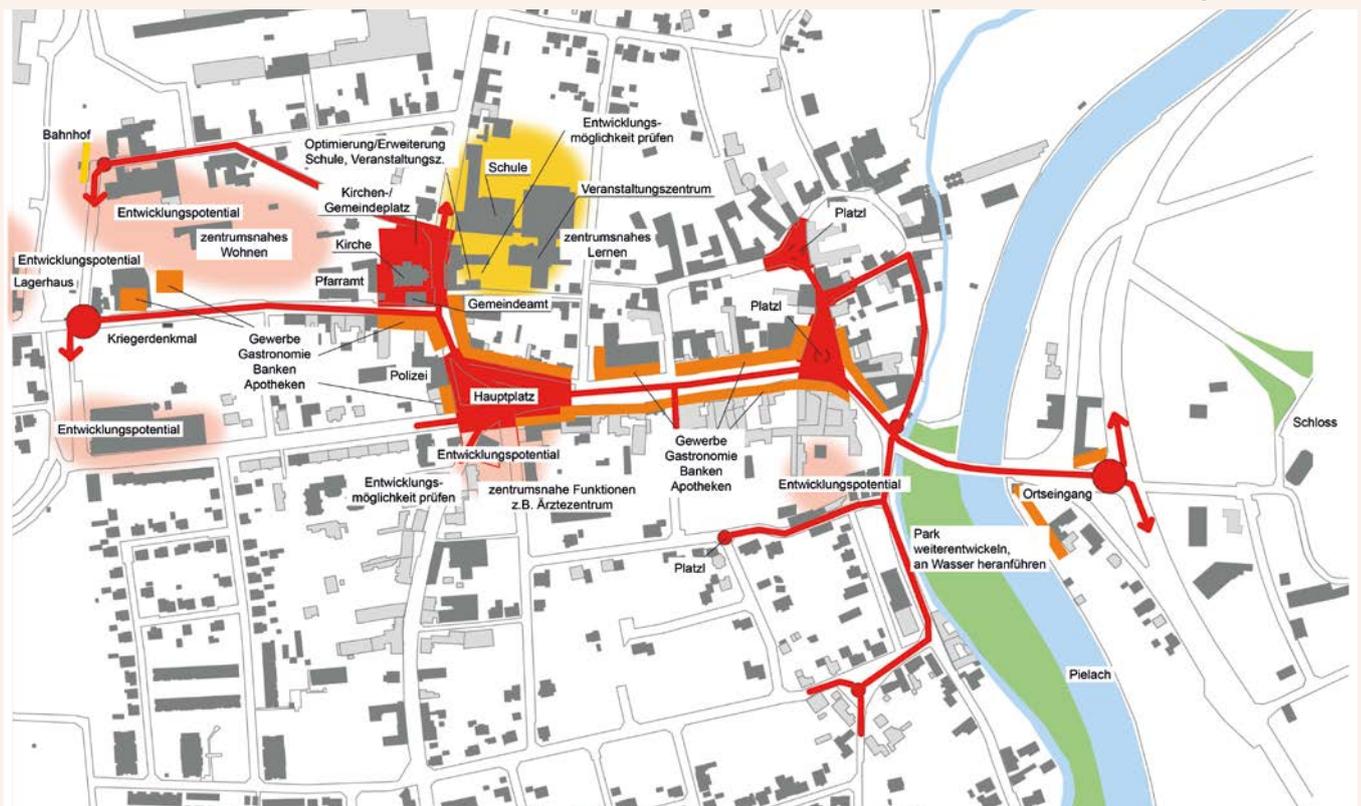
Die „**Stabstelle Gemeindeentwicklung**“ ist in laufende Projekte und Widmungsverfahren eingebunden, wie etwa **Nachnutzungsstudien**, Überarbeitung von **Teilbebauungsplänen**, der **Vermittlung von Leerständen** oder das **Lukrieren von Fördergeldern**.



© Marktgemeinde Obergrafendorf



© skstadtplanung&architektur



© Marktgemeinde Ober-Grafendorf

Wohnen am Sagergut

Thalgau, Sbg

Aufgabe

Die 6.000-Einwohner:innen-Gemeinde Thalgau in Salzburg profitiert von ihrer gut angebundenen Lage im Grünen, nahe der Stadt Salzburg, und steht einem **wachsenden Wohnbedarf** gegenüber. Um die Lebensqualität in der Gemeinde hoch zu halten, wurden schon zahlreiche ambitionierte Projekte umgesetzt: ein **neuer Ortsplatz mit Begegnungszone**, ein multifunktionales Schulgebäude sowie die Sanierung des Gemeindeamtes samt Vorplatz stehen für die hohen Ansprüche der Gemeindeverantwortlichen. Um dem steigenden Wohnbedarf gerecht zu werden, wird ein Standort zwischen Betriebsgebiet und kleinteiligem Einfamilienhausgebiet zu einem **Wohnquartier** entwickelt.

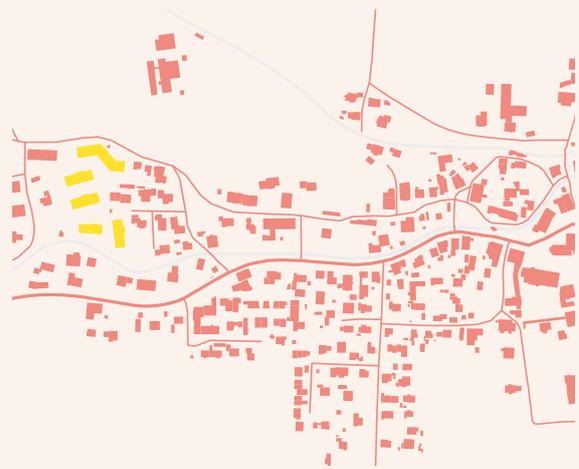
Bauherr:in: SIGES Wohnbauträger GmbH

Nutzung: 80 Wohneinheiten in nachhaltiger Holzbauweise

Zeitraum: Lokale Agenda21 Prozess: 2019-2020
Planung- und Bauzeit: 2021-2024

Beteiligte Akteur:innen: Gemeinde Thalgau, Prozessbegleitung (Raumsinn), Umsetzungspartner (u.a. Siges)

Art der Maßnahme: Wohnbau in massiver Holzbauweise im Ortszentrum



Bürger:innen-Beteiligung im Rahmen des Lokale Agenda 21 Prozesses



Vorgehensweise

Mit der Entwicklung der ca. 9.000 m² großen, zentral gelegenen „Sagergründe“ zu einem intensiver genutzten Wohnquartier wird die **qualitätsvolle Ortsentwicklung** fortgeführt. Anstatt kleinteilig weiter-zubauen und der zentralen Zielsetzung „weniger Versiegelung“ Rechnung zu tragen, werden die **planerischen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan** zu einer intensiveren Nutzung festgelegt. Die engagierte Zusammenarbeit aus Politik, Verwaltung, Planung, Eigentümer:innen und Bauträger:innen sicherten über den Planungs- und Umsetzungszeitraum die hohen Ansprüche ab. **Externe Expert:innen begleiteten** aktiv diesen Prozess und erarbeiteten ein Betriebs- und Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume und einen Gemeinschaftsgarten.

Ergebnis

Mit dem „Wohnpark Thalgau – Wohnen am Sagergut“ schafft die Gemeinde zusätzlichen **zentralen Wohnraum im Siedlungsverbund**. Die preisgekrönte, in **nachhaltiger Holzbauweise** errichtete, Wohnanlage bietet Platz für 80 Wohneinheiten, fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein und leistet einen wichtigen Impuls zur Stärkung der Ortsmitte der Salzburger Gemeinde.



Die neue Begegnungszone im Ortszentrum von Thalgau

© Marktgemeinde Thalgau



Der Neubau fügt sich gut in seine Umgebung ein

© Karin Pfisterer

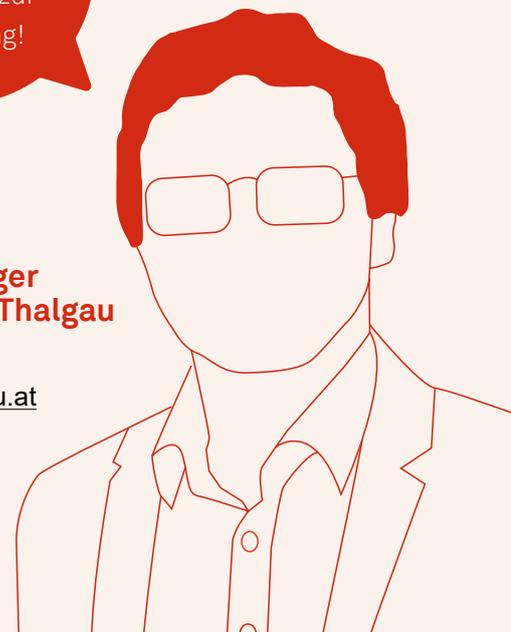


© Karin Pfisterer

Für einen Austausch stehe ich gerne zur Verfügung!

Johann Grubinger
Bürgermeister Thalgau

+43 6235 7471
gemeinde@thalgau.at
www.thalgau.at



Nachhaltiger Umbau für mehrere Generationen

Wolfurt, Vbg

Aufgabe

Um sich ändernden Lebensbedürfnissen anzupassen, hat sich ein Einfamilienhaus in Wolfurt (Vbg) über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich modernisiert. Zuletzt galt es, das **Gebäude zu einem Zweifamilienhaus mit getrennten Wohneinheiten** umzubauen und dabei hohe Ansprüche an Energieeffizienz und Schallschutz zu erfüllen.

Vorgehensweise

Die Modernisierung des Hauses umfasste die **Errichtung eines Anbaus in Holzbauweise**, zusätzliche Dämmmaßnahmen und die „Verkleidung“ des Bestandsgebäudes mit Holz. Eine Photovoltaikanlage und eine Wärmepumpe ergänzen die bestehende Solaranlage und Stückholzheizung, um die nachhaltige Energieversorgung zu gewährleisten. Mit einem hohen Anteil an Eigenleistung für Arbeiten wie Abbruch, Verputz und Wandaufbau sowie mit der Wiederverwendung von Baumaterialien konnten Kosten gespart werden.

Bauherr:in: Privat

Nutzung: Wohnhaus

Bruttogeschossfläche: vorher: 290 m²
nachher: 464 m²

Zeitraum: Baujahr: 1958
Sanierungsjahr: 2022

Beteiligte Akteur:innen: Sanierungsberatung (Stefan Küng), Planung (Hof 437 - Reinhold Knapp), Umsetzungspartner:innen

Art der Maßnahme: Zubau

Ergebnis

Das Haus bietet heute **zwei getrennte Wohneinheiten, die jeweils über hohe Wohnqualität** verfügen. Energetischen Maßnahmen wie Holzfaserdämmung, der Einsatz erneuerbarer Energien, sowie versickerungsfähige Freiflächengestaltung stellen **nachhaltige Lösungen** dar. Mit der Erweiterung ist ein nachhaltiges und **zukunftssicheres Mehrgenerationenhaus** entstanden, das den Bedürfnissen aller Bewohner:innen entspricht.

i

Ö. Wohnhaussanierungs-Verordnung (2020)

Um den Gebäudebestand in Oberösterreich intensiver zu nutzen, die Wohnqualität zu verbessern und den Energieverbrauch zu senken, fördert das Land OÖ die Sanierung und Erweiterung von Wohnhäusern mit mehr als 3 Wohnungen sowie die Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden. Damit wird Eigentümer:innen die Möglichkeit eingeräumt, auch kleinteilige Strukturen, wie Einfamilienhäuser, intensiver zu nutzen oder mit mehr Wohneinheiten auszustatten. Sofern umfassende Sanierungen des Gebäudebestands in Siedlungsschwerpunkten stattfinden, wird das förderbare Darlehen je förderbarer Nutzfläche zusätzlich erhöht.

Weitere Informationen zur Wohnhaussanierungs-Verordnung des Landes OÖ finden Sie auf der Website des Landes unter Förderungen → Bauen und Wohnen → [Sanierung und Erweiterung von Wohnhäusern](#)¹



Ein Haus, geteilt durch zwei

Salzburg-Aigen, Sbg

Aufgabe

Ansteigende Grund- und Immobilienpreise in der Heimatstadt erschwerten die Suche nach einem passenden Wohnsitz für zwei Familien in Salzburg-Aigen. Der Umzug ins städtische Umland kam nicht in Frage, weshalb sich die beiden Familien dazu entschieden, ein **Einfamilienhaus zu kaufen und es zu zwei gleichwertigen Wohneinheiten umzubauen**.

Vorgehensweise

Nach dem Erwerb der Liegenschaft wurden in **Zusammenarbeit mit Planer:innen** die Zielsetzungen festgelegt. Neben der Schaffung von zwei Wohneinheiten mit gleichwertigen Qualitäten, waren die **ökologische Bauweise und die wirtschaftliche Tragfähigkeit** der Umbaumaßnahmen im Ganzen wichtig. Um den großen Garten zu sichern, wurde der Anteil an versiegelten Freiflächen möglichst gering gehalten. Die Wohneinheiten wurden horizontal nebeneinander angeordnet und die bestehende, mittig situierte tragende Wand zur Wohnungstrennwand umfunktionierte, sodass das Gebäude ähnlich einem **Doppelhaus** funktioniert. Darüberhinaus wurde der Dachstuhl des Bestandsgebäudes ausgebaut.

Ergebnis

Der Umbau konnte im vorgesehenen Kosten- und Zeitrahmen umgesetzt werden. Mit **hoher gestalterischer Qualität** bietet das ehemalige leerstehende Gebäude heute Platz für zwei Familien, auf je 120 Quadratmetern Wohnnutzfläche und darüber hinaus einen großen Gemeinschaftsgarten für alle Bewohner:innen.

Bauherr:in: Privat

Nutzung: Wohnhaus

Nutzfläche: 324 m²

Zeitraum: Baujahr: 1950er-Jahre

Sanierungsjahr: 2023

Beteiligte Akteur:innen: Planung (dunkelschwarz Architekten), Umsetzungspartner:innen

Art der Maßnahme: Aufstockung



© Markus Rohrbacher/dunkelschwarz ZT GmbH



© Markus Rohrbacher/dunkelschwarz ZT GmbH

06

Ansprechstellen und Kontakte

Ansprechstellen und Kontakte rund um Fragen zur Innenentwicklung

Die erfolgreiche Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten erfordert hohes Engagement seitens der Gemeindeverantwortlichen und eine passende (Entwicklungs-) Strategie. Oberösterreichischen Städten und Gemeinden stehen eine Reihe kompetenter Beratungs- und Unterstützungsstellen zur Seite. Sie begleiten die Kommunen bei der Planung, Finanzierung und Umsetzung von Projekten. An dieser Stelle finden Sie einen kompakten Überblick über zentrale Ansprechstellen und Netzwerke, die wertvolle Hilfestellungen bieten, ohne dabei einen Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben.

Regionalmanagement OÖ (RMOÖ)

Das Regionalmanagement OÖ (RMOÖ) ist die Regionalentwicklungsagentur des Landes Oberösterreich. Sie ist Ansprechpartnerin für Städte, Gemeinden, Vereine, Institutionen und weitere regionale Akteur:innen, die aktiv zur Gestaltung ihrer Region beitragen.

Als Schnittstelle zwischen Landespolitik und Stadt- bzw. Gemeindeebene leisten Regionalmanager:innen Hilfeleistungen in den Fachbereichen Raum- und Regionalentwicklung, Regionale Zukunftsgestaltung, Regionales Mobilitätsmanagement sowie Grenzüberschreitende Zusammenarbeit. Dazu zählen Förderberatung, Wissensmanagement, Organisation und Durchführung von Workshops und Meetings sowie Prozessbegleitung und -coaching.

→ RMOÖ Förderkompass

Der Förderkompass des RMOÖ gibt Auskunft über alle Fördermöglichkeiten von Land OÖ, Bund und Europäischer Union zu unterschiedlichen Themenbereichen.

Auch Fördermaßnahmen zur Innenentwicklung im Rahmen der Orts- und Stadtkernentwicklung sowie zur Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung werden umfassend beschrieben. Weiterführende Informationen zu relevanten Fördermöglichkeiten sowie die Broschüre zum Download finden Sie auf der [Website des Regionalmanagements OÖ](#)¹.



Hier geht's zum
Förderkompass →



Koordinierungsstelle für Leerstand- und Brachflächenrevitalisierung

Das Land Oberösterreich hat im Bereich Leerstandsmanagement, Brachflächenrevitalisierung und Standortentwicklung eine Koordinierungsstelle in der Abteilung Raumordnung eingerichtet. Diese erfüllt unter anderem folgende Aufgaben:

- ➔ **Kontaktstelle** für interessierte Projektträger:innen und Schnittstelle zu weiteren Landes-, Bundes-, EU-Agenden
- ➔ **Netzwerkaktivitäten** zur Vernetzung aller Akteur:innen der Regionalentwicklung im Bereich Leerstandsmanagement, Revitalisierung und Standortentwicklung
- ➔ **Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung**

➔ Weitere Informationen zur Koordinierungsstelle finden Sie auf der Website des Landes Oberösterreich → Themen → Bauen und Wohnen → Raumordnung → Aktionsprogramm Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung, Orts- und Stadtkernbelebung²

Gruppe Örtliche Raumordnung des Landes OÖ

Bei Änderungen von Örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen geben die Gebietsleiter:innen der Örtlichen Raumordnung eine fachliche Stellungnahme ab. Gerne stehen diese auch für eine Beratung der Gemeinden zur Verfügung, um gewisse Fragestellungen bereits vor der Einleitung eines Verfahrens zu besprechen.

➔ Weitere Informationen und Kontakte zur Abteilung örtliche Raumordnung finden Sie auf der Website des Landes Oberösterreich → Themen → Bauen und Wohnen → Raumordnung³

Dorf- und Stadtentwicklung (DOSTE)

Mit dem Instrument der Dorf- und Stadtentwicklung unterstützt das Land Oberösterreich Städte und Gemeinden in der räumlichen Entwicklung. Insbesondere die Zusammenarbeit zwischen Bürger:innen und den Verantwortlichen in der Stadt oder Gemeinde soll gestärkt werden, um eine sinnvolle und effektive Dorf- & Stadtentwicklung zu ermöglichen. Kommunen sind dazu angehalten, Bewohner:innen von der Notwendigkeit zur aktiven Mitgestaltung ihrer Gemeinde zu überzeugen, Menschen zur Mitarbeit zu motivieren und geteilte Verantwortung zu leben. Dafür kann die Gründung eines Vereins für Dorf- & Stadtentwicklung hilfreich sein. Die Geschäftsstelle für Dorf- & Stadtentwicklung unterstützt diese Vereine bei Ausübung ihrer Tätigkeiten.

➔ Weitere Informationen und Aktivitäten rund um die Geschäftsstelle Dorf- und Stadtentwicklung finden Sie auf der Website des Landes Oberösterreich → Themen → Bauen und Wohnen → Dorf- & Stadtentwicklung⁴

Ortsbildbeirat

Der Ortsbildbeirat des Landes OÖ berät Städte und Gemeinden und erstellt Gutachten zur Abstimmung neuer Bauvorhaben auf das charakteristische Ortsbild sowie bezüglich Ersatzbauten. Ziel des Beirats ist es, Gutachten zum Thema „Einfügung von Bauten und Anlagen in die Umgebung“ für Städte und Gemeinden zu erstellen. Grundsätzlich werden vielfältige Themen, wie gestalterische, konstruktive und funktionale Qualitäten in der Planung beurteilt. Dabei wird eine ganzheitliche Betrachtungsweise angestrebt. Die Beratung durch die Ortsbildbeiräte bei Bauvorhaben in Gemeinden wird seitens des Landes OÖ finanziell unterstützt.

➔ Weitere Informationen zum Ortsbildbeirat finden Sie auf der Website des Landes Oberösterreich → Themen → Bauen und Wohnen → Dorf- & Stadtentwicklung → Ortsbildbeirat⁵

1 www.rmooe.at

2 www.land-oberoesterreich.gv.at/285145.htm

3 www.land-oberoesterreich.gv.at/23986.htm

4 www-liebenswertes-ooe.at

5 www.land-oberoesterreich.gv.at/29576.htm#panel541580

07

Quellen und Impressum

Verwendete und weiterführende Literatur

- Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK): ÖROK-Empfehlung Nr. 58 - „Raum für Baukultur“ Orts- und Stadtkerne stärken sowie Raum für Baukultur eröffnen. (2023) Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) (Hg.). Wien, Eigenverlag.
- Amt der Oö. Landesregierung | Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung | Abteilung Raumordnung, Örtliche Raumordnung: Leitfaden Örtliches Entwicklungskonzept. (2022) Amt der Oö. Landesregierung | Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung | Abteilung Raumordnung, Örtliche Raumordnung (Hg.) Linz, Eigenverlag.
- Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK): Materialien Heft 7 - Fachempfehlung zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich – Rahmen, Empfehlungen & Beispiele. (2019) Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) (Hg.). Wien, Eigenverlag.
- Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark: Weißbuch Innenstadt - Chancen und Herausforderungen der Innenstadtbelebung für Klein- und Mittelstädte. (2020) Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark (Hg.). Graz, Eigenverlag.
- Bundesstiftung Baukultur (BSBK) Reiner Nagel (2018): Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung. Potsdam, Eigenverlag.
- Arbeitsgruppe „Die Funktion der Ortskerne für die Stabilisierung Zentraler Orte“ der ARL-Landesarbeitsgemeinschaft Bremen / Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein (2014): Stärkung der Innenstädte und Ortskerne - Initiativen und Instrumente aus der Praxis für die Praxis, Landesarbeitsgemeinschaft (LAG) Bremen / Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Leibniz-Forum für Raumwissenschaften (Hg.). Leibnitz, Eigenverlag.
- Abteilung Umweltpolitik, Nachhaltigkeit, Abfallwirtschaft im Umweltministerium Baden-Württemberg (2009): Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung - Empfehlungen aus der kommunalen Praxis. Stuttgart, Eigenverlag.
- Fackler: SIR-Konkret: Infrastrukturkostenstudie Salzburg - Zusammenhänge von Bebauungsart und -dichte sowie Erschließungskosten. (2007) Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (Hg.). Salzburg, Eigenverlag.

Bild- und Grafiknachweise

Die Urheber:innen und Autor:innen aller Fotos und Abbildungen werden auf den entsprechenden Seiten genannt. Für alle weiteren Grafiken und Karten sowie für das Titelbild gilt © Raumposition.

Hinweis: Trotz sorgfältiger Bearbeitung erfolgen alle Angaben in dieser Broschüre ohne Gewähr. Eine Haftung des Landes OÖ und der Autor:innen ist ausgeschlossen.

Impressum

Medieninhaber:in und Herausgeber:in:

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion für Landesplanung,
wirtschaftliche und ländliche Entwicklung
Abteilung Raumordnung
4021 Linz, Bahnhofplatz 1
www.land-oberoesterreich.gv.at

Redaktion:

Abteilung Raumordnung – Örtliche
Raumordnung:
Thomas Rockenschaub, Jakob Sandner
Raumposition GmbH:
Daniela Allmeier, Bernhard Mayer, Ronja Barz

Layout und Grafik:

Raumposition GmbH:
Bernhard Mayer, Ronja Barz
Abteilung Kommunikation- und Medien |
Grafik- und Webservice [2025051]

Verlag:

Eigenverlag

Druck:

Friedrich Druck & Medien GmbH
1. Auflage, Juni 2025

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter:

www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz

