



Universität für Bodenkultur Wien
Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur
Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung



Öffentlicher Leerstand in strukturschwachen Gemeinden – was tun?

Feldforschung in drei beispielhaften Gemeinden in der Region Mühlviertel in Oberösterreich

Masterarbeit

eingereicht von Clemens Schnaitl

Universität für Bodenkultur Wien
Departement für Raum, Landschaft und Infrastruktur
Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung

Betreuung:
O. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Gerlind Weber
Dipl.-Ing. Franz Grossauer

Wien, 2012

Danksagung

Ich möchte mich bei allen bedanken, die mich während meines Studiums unterstützt haben, im Besonderen bei nachfolgenden Personen und Institutionen:

Bei meiner Betreuerin O. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. tech. Gerlind Weber für die Motivation zu dieser Arbeit und konstruktive Kritiken.

Bei meinem Betreuer Dipl.-Ing. Franz Grossauer für hilfreiche Anregungen und inhaltlich-fachliche Feedbacks.

Für die Bereitschaft zur Mitarbeit und als Interviewpartner bei den Gemeindevertretungen der

Marktgemeinde Leopoldschlag,
im Besonderen bei Herrn Bürgermeister Hubert Koller sowie Herrn Amtsleiter Huber Hölzl,

Marktgemeinde Peilstein im Mühlviertel,
im Besonderen bei Herrn Amtsleiter Josef Oberpeilsteiner,

Marktgemeinde Unterweißenbach,
i. B. bei Herrn Bürgermeister Johann Hinterreither-Kern und Amtsleiter Johann Tichler

Bei meinen Eltern und meinen Geschwistern für inhaltliche Auseinandersetzung und Anregungen sowie strukturellen und substanziellen Support.

Bei Mirjam, Cynthia und Luna für die Freude, Teil meines Lebens zu sein.

KURZFASSUNG

Das Leerstehen von Gebäuden ist meist ein Merkmal von stattfindenden Schrumpfungsprozessen. Diese werden durch Bevölkerungsrückgänge und demografisch bedingte Strukturveränderungen verursacht. Betroffen davon sind vor allem strukturschwache Gemeinden und Regionen in peripheren Lagen.

Leerstände öffentlicher Gebäude sind oftmals sichtbarer Ausdruck für die Rück- oder Umstrukturierungsmaßnahmen bzw. Rationalisierungen von infrastrukturellen Einrichtungen und Institutionen. Neben dem Leerstand im baulichen Sinne sind auch noch andere Auswirkungen damit untrennbar verbunden, welche vor allem im gesellschaftlichen bzw. sozio-kulturellen Kontext ihren Niederschlag finden.

Für die ländlichen Räume in Österreich gibt es bis dato kaum Erfahrung mit dem Um- und Rückbau der infrastrukturellen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und auch wenig erprobte Strategien zur Um-, Zwischen- oder Nachnutzung der dadurch brachfallenden Gebäude und Liegenschaften.

Das Ziel dieser Arbeit besteht darin, ein Bewusstsein für die zunehmende Problematik öffentlichen Leerstandes zu schaffen, die verschieden zugrunde liegenden Ursachen und sich daraus ergebenden Auswirkungen zu erörtern. Darauf aufbauend werden Entwicklungs- und Nachnutzungspotentiale für Leerstandssituationen aufgezeigt.

In drei beispielhaften Untersuchungsgemeinden in der Region Mühlviertel in Oberösterreich wurden unterschiedliche Leerstandssituationen bearbeitet. Sie stellen die verschiedenartigen Herangehensweisen betroffener Gemeinden dar und geben einen Überblick über mögliche Strategien zum Umgang mit dem öffentlichen Leerstand.

Da die Problematik des Öffentlichen Leerstandes sehr komplex ist und bis dato in Österreich keine Forschungen zum Thema durchgeführt wurden, sind weitere Untersuchungen und Überlegungen seitens der Raumplanung notwendig, um geeignete Lösungsstrategien (Planungsinstrumente, Finanzierungs- und Partizipationsmodelle) für diese Art von Leerstandssituationen zu entwerfen.

ABSTRACT

In the majority of cases the vacancy of buildings is a symptom of proceeding shrinking processes caused by population decrease and demographically induced structural changes. Here structurally weak communities and peripheral regions are especially affected.

Vacancies of public buildings are frequently visible expressions of reversing or restructuring measures respectively rationalizations of infrastructural facilities and institutions. Along with vacancy concerning constructional matters there are further inseparably linked consequences, which have an impact especially in a social or sociocultural context.

Until today experience is limited when it comes to appropriate measures for rebuilding or removal of infrastructural facilities of general interests especially in rural areas in Austria. Furthermore there are rarely approved methods and strategies for conversion, intermediate use or re-use of fallow buildings and properties.

The focus of this master thesis is on raising awareness of the increasing set of problems regarding the vacancy of public facilities, detecting the miscellaneous causes and effects and to point up different development potentials and re-use methods to solve the problem of public vacancies.

As a part of this master thesis different situations of public vacancies in three exemplary structure-weak communities in the region of „Mühlviertel“/Upper Austria have been analyzed and worked on. These examples illustrate the various approaches of the affected communities and survey the possible strategies in dealing with vacancy of public facilities.

The problem of public vacancies is a complex one and no research referring to this topic was done in Austria until today. Thus more in-depth researches and considerations about this topic have to be done by the spatial planning disciplines to create useful strategies (planning instruments, financing and participation models) to solve this special issues of vacancy.

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG	1
1.1 HINTERGRUND UND ANLASS	1
1.2 FORSCHUNGSINTERESSE UND ZIELSETZUNG	2
1.3 ABGRENZUNG DES THEMAS UND BEGRIFFSDEFINITIONEN.....	4
1.4 AUFBAU UND STRUKTUR DER ARBEIT	8
2 PROBLEMATIK LEERSTAND ÖFFENTLICHER EINRICHTUNGEN	10
2.1 ZUGANG ZUM BEGRIFF LEERSTAND	10
2.2 ARTEN DES LEERSTANDES	11
2.3 BETROFFENE GEBÄUDE- UND LIEGENSCHAFTSTYPEN	14
3 URSACHEN FÜR DIE ENTSTEHUNG VON LEERSTÄNDEN	18
3.1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTURELLE EINFLUSSFAKTOREN	19
3.2 WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE EINFLUSSFAKTOREN	22
3.3 POLITISCHE EINFLUSSFAKTOREN	24
3.4 RAUMSTRUKTURELLE EINFLUSSFAKTOREN	25
3.5 OBJEKTBEZOGENE EINFLUSSFAKTOREN	26
4 AUSWIRKUNGEN VON LEERSTÄNDEN ÖFFENTLICHER EINRICHTUNGEN	28
4.1 RAUMSTRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN	28
4.2 BAUSTRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN	29
4.3 ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN	30
4.4 SOZIOKULTURELLE AUSWIRKUNGEN	31
4.5 POLITISCHE AUSWIRKUNGEN	33
5 UMGANG MIT DER LEERSTANDSPROBLEMATIK	34
5.1 ERFASSUNG DES LEERSTANDES	34
5.2 LEERSTANDANALYSE	36
5.3 BEDEUTUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	37
5.4 BEDEUTUNG LOKALER BZW. REGIONALER RAHMENBEDINGUNGEN	38
5.5 ANPASSUNGSSTRATEGIEN BEI INFRASTRUKTURVERLUST	39
5.6 HEMMFAKTOREN FÜR EINE NACHNUTZUNG	40
5.7 POTENTIELLE NACHNUTZUNGSARTEN	42
5.8 RELEVANTE RAUMPLANUNGSINSTRUMENTE IN OBERÖSTERREICH	57
6 HERANGEHENSWEISE AN DIE ERHEBUNGEN VOR ORT	66

6.1 QUALITATIVE UNTERSUCHUNG	66
6.2 METHODIK FÜR DIE AUSWAHL DER UNTERSUCHUNGSGEMEINDEN	66
6.3 METHODIK ZUR ERFASSUNG UND ANALYSE VON ÖFFENTLICHEM LEERSTAND	67
6.4 METHODIK FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON EXPERTENINTERVIEWS	68
6.5 METHODIK FÜR DAS AUSLOTEN VON NACHNUTZUNGSPOTENTIALEN	68
7 UNTERSUCHUNGSGEBIET – AUSGEWÄHLTE GEMEINDEN	69
7.1 RÄUMLICHE ABGRENZUNG UND GEOPOLITISCHE BEDEUTUNG	69
7.2 VERKEHRSINFRASTRUKTURELLE ERSCHLIESSUNG	70
7.3 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG	70
7.4 ÖKONOMISCHE ENTWICKLUNG	72
8 MARKTGEMEINDE LEOPOLDSCHLAG	73
8.1 GEMEINDEPROFIL	73
8.2 ERFASSUNG UND ANALYSE DES ÖFFENTLICHEN LEERSTANDES	78
8.3 DARSTELLUNG UND AUSLOTUNG DER NACHNUTZUNGSPOTENTIALE	85
9 MARKTGEMEINDE PEILSTEIN IM MÜHLVIERTEL	91
9.1 GEMEINDEPROFIL	91
9.2 ERFASSUNG UND ANALYSE DES ÖFFENTLICHEN LEERSTANDES	97
9.3 DARSTELLUNG UND AUSLOTUNG DER NACHNUTZUNGSPOTENTIALE	101
10 MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENBACH	103
10.1 GEMEINDEPROFIL	103
10.2 ERFASSUNG UND ANALYSE DES ÖFFENTLICHEN LEERSTANDES	109
10.3 DARSTELLUNG UND AUSLOTUNG DER NACHNUTZUNGSPOTENTIALE	113
11 VERGLEICH DER UNTERSUCHUNGSGEMEINDEN	116
11.1 AUSGANGSSITUATIONEN	116
11.2 UMGANG MIT DEM LEERSTAND	117
11.3 WAHL DER NACHNUTZUNGSOPTION	119
12 ZUSAMMENFASSUNG UND DISKUSSION	121
13 QUELLENVERZEICHNIS	123
13.1 LITERATURVERZEICHNIS	123
13.2 AMTLICHE QUELLEN	128
13.3 SONSTIGE QUELLEN	131
14 ANHANG	133
14.1 INTERVIEW-LEITFADEN	133
14.2 ERHEBUNGSBOGEN	136

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE ZWISCHENNUTZUNG	46
TABELLE 2: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE UMNUTZUNG	49
TABELLE 3: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE KONSERVIERUNG	52
TABELLE 4: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE RÜCKBAU	55
TABELLE 5: VERGLEICH RELEVANTER FAKTOREN DER NACHNUTZUNGSOPTIONEN	56
TABELLE 6: ZUSTÄNDIGKEITSBEREICHE DER FACHPLANUNGEN VON BUND UND LÄNDERN	60
TABELLE 7: PROGNOSE ZUR BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2005 – 2040	71
TABELLE 8: PROGNOSE ZUR VERÄNDERUNG IN DER MIGRATIONSBILANZ BZW. GEBURTENBILANZ FÜR DEN ZEITRAUM 2005 – 2040	71
TABELLE 9: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG LEOPOLDSCHLAG 1961 – 2011	74
TABELLE 10: DEKADISCHER NATÜRLICHER BEVÖLKERUNGSSALDO 1971 – 2010	75
TABELLE 11: DEKADISCHER MIGRATIONSSALDO 1971 – 2011	75
TABELLE 12: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN 1971 – 2011.....	76
TABELLE 13: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE ZWISCHENNUTZUNG HAFNERSTRASSE 1	86
TABELLE 14: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE UMNUTZUNG HAFNERSTRASSE 1	86
TABELLE 15: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE KONSERVIERUNG HAFNERSTRASSE 1	87
TABELLE 16: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE RÜCKBAU HAFNERSTRASSE 1	87
TABELLE 17: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE ZWISCHENNUTZUNG SCHULSTRASSE 2	88
TABELLE 18: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE UMNUTZUNG SCHULSTRASSE 2	89
TABELLE 19: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE KONSERVIERUNG SCHULSTRASSE 2	89
TABELLE 20: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE RÜCKBAU SCHULSTRASSE 2	89
TABELLE 21: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG PEILSTEIN I. M. 1961 – 2010	92
TABELLE 22: DEKADISCHER NATÜRLICHER BEVÖLKERUNGSSALDO 1971 – 2010	93
TABELLE 23: DEKADISCHER MIGRATIONSSALDO 1971 – 2011	93
TABELLE 24: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN 1971 – 2011	94
TABELLE 25: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UNTERWEIßENBACH 1961 – 2010	104
TABELLE 26: DEKADISCHER NATÜRLICHER BEVÖLKERUNGSSALDO 1971 – 2010	105
TABELLE 27: DEKADISCHER MIGRATIONSSALDO 1971 – 2011	105
TABELLE 28: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN 1971 – 2011	106
TABELLE 29: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE ZWISCHENNUTZUNG MARKT UNTERWEIßENBACH 1	114
TABELLE 30: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE UMNUTZUNG MARKT UNTERWEIßENBACH	114
TABELLE 31: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE KONSERVIERUNG MARKT UNTERWEIßENBACH 1	114

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: RÄUMLICHE VERTEILUNG STRUKTURSCHWACHER BZW. STRUKTURSTARKER LÄNDLICHER GEMEINDEN ÖSTERREICHS	6
ABBILDUNG 2: DAUER DES LEERSTANDES VON GEBÄUDEN ÖFFENTLICHER EINRICHTUNGEN	12
ABBILDUNG 3: GRUND UND URSACHEN FÜR DIE ENTSTEHUNG EINES LEERSTANDES	13
ABBILDUNG 4: STRUKTUR ÖFFENTLICHER IMMOBILIEN	15
ABBILDUNG 5: NEGATIVE ENTWICKLUNGSSPIRALE	18
ABBILDUNG 6: ALTERSAUFBAU DER WOHNBEVÖLKERUNG VON ÖSTERREICH 1910, 1998, 2030	20
ABBILDUNG 7 a: AKTIONSRaum (WORKSHOP HEBELSTABSYSTEME)	45
ABBILDUNG 7 b: SPORTANLAGE IN EINER BAULÜCKE	45
ABBILDUNG 7 c: KUNSTRAUM IM CONTAINER	45
ABBILDUNG 8: UMNUTZUNG EINES KIRCHENGEBÄUDES ZU WOHNZWECKEN	47
ABBILDUNG 9: UMNUTZUNG DES GASOMETERS AM ERDBERGER MAIS IN GEMISCHTE NUTZUNG ..	48
ABBILDUNG 10: AW LEINHAUSEN BUNDESBahn-AUSBESSERUNGSWERK	51
ABBILDUNG 11: MALAKOV-TURM IN MECHERNICH	51
ABBILDUNG 12: RÜCKBAU DES GEMEINDEAMTES WENNS/TIROL	54
ABBILDUNG 13: RÜCKBAU DES VOLKSSCHULGEBÄUDES OBERHOFEN AM IRRSEE	54
ABBILDUNG 14: IDEALISIERTES SCHEMA DER PLANUNGSHIERARCHIE DER FORMELLEN RAUMORDNUNG	59
ABBILDUNG 15: RÄUMLICHE VERTEILUNG STRUKTURSCHWACHER BZW. STRUKTURSTARKER LÄNDLICHER GEMEINDEN OBERÖSTERREICHS	69
ABBILDUNG 16: PROGNOSE ZUR BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FÜR DEN ZEITRAUM 2005 – 2040	71
ABBILDUNG 17: PROGNOSE ZUR VERÄNDERUNG IN DER MIGRATIONS- BZW. GEBURTENBILANZ FÜR DEN ZEITRAUM 2005 – 2040	71
ABBILDUNG 18: LUFTBILD MARKT LEOPOLDSCHLAG	73
ABBILDUNG 19: MARKTGEMEINDE LEOPOLDSCHLAG – LAGE IM RAUM	73
ABBILDUNG 20: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG LEOPOLDSCHLAG 1961 – 2011	74
ABBILDUNG 21: DEKADISCHER NATÜRLICHER BEVÖLKERUNGSSALDO 1971 – 2010	75
ABBILDUNG 22: DEKADISCHER MIGRATIONSSALDO 1971 – 2011	75
ABBILDUNG 23: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN 1971 – 2011	76
ABBILDUNG 24: LEERSTAND HAFNERSTRASSE 1, GEBÄUDEANSICHT VON NORDOST	79

ABBILDUNG 25: LEERSTAND HAFNERSTRASSE 1, GEBÄUDEANSICHT VON SÜDEN	79
ABBILDUNG 26: FLÄCHENWIDMUNGSPLAN LEOPOLDSCHLAG, AUSSCHNITT	79
ABBILDUNG 27: LEERSTAND SCHULSTRASSE 2, GEBÄUDEANSICHT VON SÜDEN	82
ABBILDUNG 28: LEERSTAND SCHULSTRASSE 2, INNENANSICHT	82
ABBILDUNG 29: FLÄCHENWIDMUNGSPLAN LEOPOLDSCHLAG, AUSSCHNITT	82
ABBILDUNG 30: MARKTGEMEINDE PEILSTEIN IM MÜHLVIERTEL, OSTANSICHT	91
ABBILDUNG 31: MARKTGEMEINDE PEILSTEIN I. M. – LAGE IM RAUM	91
ABBILDUNG 32: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG PEILSTEIN I. M. 1961 – 2011	92
ABBILDUNG 33: DEKADISCHER NATÜRLICHER BEVÖLKERUNGSSALDO 1971 – 2010	93
ABBILDUNG 34: DEKADISCHER MIGRATIONSSALDO 1971 – 2011	93
ABBILDUNG 35: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN 1971 – 2011	94
ABBILDUNG 36: LEERSTAND STIFTERSTRASSE 12, GEBÄUDEANSICHT VON NORDEN	97
ABBILDUNG 37: LEERSTAND STIFTERSTRASSE 12, GEBÄUDEANSICHT VON SÜDEN	97
ABBILDUNG 38: FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PEILSTEIN I. M., AUSSCHNITT	97
ABBILDUNG 39: MARKTGEMEINDE UNTERWEIßENBACH, SÜDOSTANSICHT	103
ABBILDUNG 40: MARKTGEMEINDE UNTERWEIßENBACH - LAGE IM RAUM	103
ABBILDUNG 41: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UNTERWEIßENBACH 1961 – 2011	104
ABBILDUNG 42: DEKADISCHER NATÜRLICHER BEVÖLKERUNGSSALDO 1971 – 2011	105
ABBILDUNG 43: DEKADISCHER MIGRATIONSSALDO 1971 – 2011	105
ABBILDUNG 44: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN 1971 – 2011	106
ABBILDUNG 45: LEERSTAND MARKTPLATZ 1, GEBÄUDEANSICHT VON NORDOST	109
ABBILDUNG 46: LEERSTAND MARKTPLATZ 1, GEBÄUDEANSICHT VON NORDWEST	109
ABBILDUNG 47: FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UNTERWEIßENBACH, AUSSCHNITT	10

Anmerkung:

Um eine bessere Lesbarkeit der vorliegenden Masterarbeit zu gewährleisten, wird bei Gruppenbezeichnungen vom Anführen maskuliner und femininer Formen Abstand genommen. Bei sämtlichen Begriffen des Plurals, die Personen betreffen, sind stets Frauen und Männer mit einbezogen.

1 Einleitung

1.1 Hintergrund und Anlass

Leerstehende und brachfallende Gebäude sind wesentliche, augenscheinliche Auswirkungen von Schrumpfungsprozessen im Zuge eines stattfindenden Strukturwandels. Bevölkerungsrückgänge, die ihren Ursprung im demografischen Wandel sowie in Abwanderungen finden, lösen Schrumpfungsprozesse aus. Vor allem sind davon strukturschwache Gemeinden und Regionen betroffen. Leerstände öffentlicher Einrichtungen sind oftmals äußerlich sichtbarer Ausdruck für Rück- oder Umstrukturierungsmaßnahmen bzw. Rationalisierungen von infrastrukturellen Einrichtungen und Institutionen. Sie sind daher nicht nur auf Gemeinden beschränkt, die von Schrumpfungsprozessen betroffen sind, sondern können auch in Wachstumsgemeinden vorkommen. Neben dem Leerstand im baulichen Sinne sind auch noch andere Auswirkungen, vor allem im gesellschaftlichen bzw. sozio-kulturellen Kontext, damit verbunden.

Die Leerstandproblematik wurde bisher vor allem im städtischen Kontext erkannt und untersucht und hat sich hierbei vor allem auf Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien konzentriert. Für leerstehende Gebäude öffentlicher Einrichtungen in den ländlichen Räumen gibt es bislang nur vereinzelt dokumentierte Erfahrungen mit dem Um- und Rückbau infrastruktureller Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Auch sind bis dato nur vereinzelt Strategien zur Um-, Zwischen- und Nachnutzung der dadurch leerstehenden Gebäude und Liegenschaften erprobt worden. Die Gemeinden sind mit diesen neuen Herausforderungen oftmals überfordert. Der Raumplanung kommt hier eine aktive Rolle bei der Beratung und beim Management des Leerstandes zu.

Die wesentliche Aufgabe der Raumplanung besteht darin, den Lebensraum von Menschen ihren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten. Der verfügbare Raum soll bestmöglich nutzbar gemacht und die Entstehung von Nutzungskonflikten weitgehend ausgeschlossen werden. Bis dato hat sich die Raumplanung vorwiegend mit sozio-ökonomischer, wachstumsorientierter Planung befasst. Erst in den letzten Jahren beginnt sie auch damit, die Auswirkungen von Schrumpfungsprozessen zu erforschen und Steuerungskonzepte für die Begleitung eines sozial verträglichen und geordneten Rückzuges aus der Fläche zu erarbeiten (vgl. WEBER & HÖFERL, 2008).

Die vorliegende Arbeit soll dem Auftrag an die Raumplanung in diesem neuen Betätigungsfeld gerecht werden und neben der Bewusstmachung der Problematik auch speziell für den Umgang mit öffentlichem Leerstand geeignete Strategien und Lösungsansätze liefern.

1.2 Forschungsinteresse und Zielsetzung

Das Hauptaugenmerk dieser Arbeit liegt im Wesentlichen in der Darstellung von Strategien, die Gemeinden im Umgang mit leerstehenden Gebäuden öffentlicher Einrichtungen verfolgen können. Aus Sicht der Raumplanung und Gemeindeentwicklung ist besonders interessant, wie diese Strategien für Nachnutzungen auch im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge zum Einsatz kommen. Diese spezielle Leerstandproblematik und deren Ursachen lassen sich nicht unabhängig von überörtlichen Entwicklungen behandeln, auf welche die Gemeinden nur beschränkten bis gar keinen Einfluss nehmen können. Daher ist es notwendig, sich generell auch mit stattfindenden regionalen und überregionalen Umstrukturierungs- und Veränderungsprozessen auseinanderzusetzen. Inwieweit bestehende Planungsinstrumente der Raumplanung für die Lösung dieser Problematik ausreichend geeignet sind, wird in beispielhaften oberösterreichischen Gemeinden untersucht und geprüft. Dazu werden im Zuge einer Feldforschung öffentliche Leerstände erhoben, analysiert und Nachnutzungspotentiale ausgelotet.

1.2.1 Formulierung der Forschungsfrage

Neben der zentralen Forschungsfrage

„Welche Strategien können Gemeinden verfolgen, um leerstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile öffentlicher Einrichtungen einer Nachnutzung zuzuführen?“

sollen folgende untersuchungsrelevante Fragen erörtert werden:

- Was versteht man unter einem Leerstand?
 - o Welche Arten von Leerständen gibt es?
 - o Welche Gebäude- und Liegenschaftstypen sind davon betroffen?
- Was sind die Ursachen für den Leerstand öffentlicher Gebäude?
 - o Welche Einflussfaktoren wirken sich besonders aus?
 - o Welche Rolle spielen dabei die Größe der Objekte, die Lage im Raum, die Beschaffenheit des Gebäudes und der Zustand des Objektes?
- Welche Auswirkungen sind mit dem Leerstand öffentlicher Gebäude verbunden?
 - o Wer ist von diesen Auswirkungen betroffen?
 - o Welche sozialen und gesellschaftlichen Auswirkungen bringt dieser Verlust an Infrastruktur mit sich?
 - o Welche Kosten bzw. finanziellen Einbußen sind mit Leerständen verbunden?
 - o Was bedeuten leerstehende Gebäude für den Marktwert eines Standortes?
 - o Wie wirkt sich ein Leerstand auf die Ästhetik des Orts- und Stadtbildes aus?

- Wie wird mit der Leerstandproblematik umgegangen?
 - o Wie wird der Leerstand analysiert und bewertet?
 - o Welche Rolle spielen die Eigentumsverhältnisse?
 - o Welche lokalen Rahmenbedingungen wirken ein?
 - o Wie wird der Verlust an Infrastruktur kompensiert bzw. organisiert?
 - o Welche Möglichkeiten für städtebauliche bzw. ortsplanerische Entwicklungen ergeben sich durch den Leerstand?
 - o Wie stark beeinträchtigt die Verwendung von gefährlichen Materialien beim Bau des Gebäudes (z. B. Asbest) eine Um- oder Nachnutzung?
 - o Wie wird mit Gebäuden ohne Nachnutzungsmöglichkeiten umgegangen?
- Welche Planungsinstrumente der Raumplanung stehen den Gemeinden zur Verfügung?
 - o Welche Planungsinstrumente kommen zum Einsatz?
 - o Welche ideelle und finanzielle Unterstützung bietet das Land OÖ strukturschwachen Gemeinden für die Nachnutzung eines Leerstandes bzw. für die Planungs- und Entscheidungsprozesse?
- Welche Nutzungsform wird gewählt?
 - o Aufgrund welcher Überlegungen bzw. Rahmenbedingungen kommt die Entscheidung zustande?
- Welche Auswirkungen hat die gewählte Nutzungsform für das soziale bzw. gesellschaftliche Gefüge der Gemeinde?

1.2.2 Zielsetzung der Forschungsarbeit

Das Ziel der Arbeit besteht darin:

- o ein Bewusstsein für die zunehmende Problematik öffentlichen Leerstandes zu schaffen,
- o die verschieden gelagerten Ursachen und Auswirkungen zu erörtern,
- o das Entwicklungs- und Nachnutzungspotential von Leerständen aufzuzeigen,
- o verschiedene Herangehensweisen betroffener Gemeinden darzustellen und
- o einen Überblick über mögliche Umsetzungsstrategien für Gemeinden zu geben.

1.3 Abgrenzung des Themas und Begriffsdefinitionen

Da jeder Leerstand, vor allem der öffentliche Leerstand, dem Motto: "Leerstand ist nicht gleich Leerstand!" folgend, individuell untersucht und bearbeitet werden muss, ist es wichtig eine klare Themenabgrenzung zu definieren.

Leerstehende Wohn-, Büro und Gewerbeimmobilien sowie Gebäude und Hofstellen der Land- und Forstwirtschaft entstehen wie auch der öffentliche Leerstand durch verschiedenste Strukturwandel und Schrumpfungsprozesse. Sie sind äußerlich sichtbares Anzeichen von negativen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklungen. Wo öffentliche Gebäude leer stehen, stehen auch die o. a. Immobilien leer. Daher erweist sich im Verhältnis zum Leerstand von Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien sowie Gebäuden und Höfen von Land- und Forstwirtschaften der Leerstand öffentlicher Gebäude im quantitativen Sinne als bedeutungslos. Im qualitativen Sinne aber ist öffentlicher Leerstand für die Entwicklung und den Fortbestand einer Gemeinde essentiell. Neben seiner baulichen Ausprägung sind öffentliche Einrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge ein wesentlicher Bestandteil der soziokulturellen und politisch-ökonomischen Kohäsion einer Gemeinde.

Da sich die o. a. nicht-öffentlichen Immobilien in privater Hand befinden bzw. das Eigentum von juristischen Einheiten (Gesellschaften o. ä.) sind, bestehen andere (wirtschaftliche und rechtliche) Rahmenbedingungen und Nutzungsbedürfnisse. Auch werden in puncto Nachnutzung an diese Objekte andere Funktionsanforderungen gestellt. Obwohl sowohl bei den Ursachen, den Auswirkungen und der Entwicklung von Nachnutzungsoptionen durchaus Gemeinsamkeiten mit öffentlichen Leerständen bestehen, werden diese in der vorliegenden Arbeit nur allgemein erwähnt aber nicht explizit weiterführend erörtert.

Im Zuge dieser Arbeit werden nur leerstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile bearbeitet, die vor dem Leerstand von öffentlichen Einrichtungen genutzt wurden und/oder im Besitz bzw. Teilbesitz der öffentlichen Hand, im speziellen der Gemeinde, stehen.

Damit wird neben der Handlungs- und Entscheidungsbefugnis der Gemeinde auch die Teilnahme der Gemeindebevölkerung am Entwicklungsprozess möglich. Dies wird vom Verfasser als essentielle Bedingung für eine nachhaltige und ganzheitliche Nachnutzung eines öffentlichen Gebäudes vor allem in strukturschwachen Gemeinden angesehen. Eine konkretere Definition und Begriffsbestimmung wird im Kapitel 2 (Problematik Leerstand öffentlicher Einrichtungen) formuliert.

Für die Eingrenzung des Themengebietes sind des Weiteren die Begriffe „Strukturschwache Gemeinde“ sowie „Öffentliche Einrichtung“ maßgebend und werden im Folgenden genauer definiert.

1.3.1 „Strukturschwache Gemeinden“

Für den Begriff „Strukturschwäche“ im Kontext des räumlichen Bezuges zu einer Gemeinde gibt es aufgrund der Verschiedenartigkeit der Räume, der jeweiligen individuellen Ausgangslage und der Komplexität der Ein- und Wechselwirkungen bestimmender Einflussfaktoren keine einheitliche und allgemein gültige Definition. Für die Erörterung des Begriffes „Strukturschwäche“ werden hier vor allem inhaltliche und raumbezogene Merkmale herangezogen und es wird versucht, Gemeinsamkeiten herauszuarbeiten. In einigen Publikationen werden Gemeinden und Regionen als strukturschwach bezeichnet, wenn ihre bestehenden oder sich entwickelnden Lebensbedingungen in Bezug auf Ressourcenausstattung, Wirtschaftsleistung und Beschäftigungslage sowie dem Angebot an öffentlicher Infrastruktur unter dem Durchschnitt der Lebensbedingungen der Regionen oder des Landes ausgeprägt sind (vgl. DEHNE et al, 2008, S. 3 ff. und MOSE & NISCHWITZ, 2009, S. 3 ff.). Das Europäische Raumentwicklungskonzept (EUREK) erweitert die Definition noch um die „Unzugänglichkeit“ (also die geographische Lage und Erschließung) sowie „klimatische Nachteile“ (EUROPÄISCHE KOMMISSION, 1999, S. 25), das Österreichische Raumentwicklungskonzept 2001 betont die „geringere Anzahl und Vielfalt von Arbeitsplätzen, Wohnungen, kulturelle Einrichtungen oder sozialer Infrastruktur“ (ÖROK, 2002, S. 65f.) und das Österreichisch-Slowakisch-Tschechische Handbuch der Raumplanungsbegriffe sieht die „Anpassungsfähigkeit an den allgemeinen Strukturwandel“ als einen weiteren wichtigen Indikator für Strukturschwäche an (ARL, 2000, S. 224).

Obgleich sich aus diesen Definitionen gemeinsame Merkmale ableiten lassen, sind sie doch nicht auf alle Räume, im vorliegenden Fall auf die ländlichen Räume Österreichs, bzw. im konkreteren Fall Oberösterreichs anwendbar. Das Forschungsprojekt MOVE (Mobilitäts- und Versorgungserfordernisse im strukturschwachen ländlichen Raum) hat zur Identifizierung strukturschwacher ländlicher Räume auf zwei Analyseebenen (auf Bezirks- und Gemeindeebene) mit jeweils einer spezifisch angepassten Zusammenstellung an Indikatoren Untersuchungen durchgeführt, um eine möglichst genaue Abgrenzung strukturschwacher Regionen bzw. Gemeinden zu ermöglichen (SAMMER et al., 2000, S. 20 ff.).

Demnach führte auf der Bezirksebene das Einsetzen von Schwellenwerten für die spezifischen Kennzahlen der wirtschaftlichen und sozialen Indikatoren wie auch für die Mobilitätsvoraussetzungen zur Abgrenzung strukturschwacher Bezirke. Mit einem weiteren mehrstufigen Ermittlungsverfahren wurden bei ländlichen Gemeinden (ohne die Gemeinden der 39 Stadtregionen)

demografische und sozio-ökonomische Kennwerte (inkl. Mobilitätsverhalten) ermittelt. Dadurch konnten im Bezirke-Gemeinden-Vergleich erhebliche Unterschiede innerhalb eines Bezirkes erkennbar gemacht werden, die dafür sprechen, strukturschwache Regionen von der Gemeindeebene ausgehend zu identifizieren (SAMMER et al., 2000, S. 21 ff.).

Im praktischen Teil dieser Masterarbeit wird sich bei der Auswahl der Untersuchungsgemeinden an den Ergebnissen und Aussagen der MOVE-Studie zur Strukturstärke bzw. –schwäche von Gemeinden (SAMMER et al., 2000) orientiert.

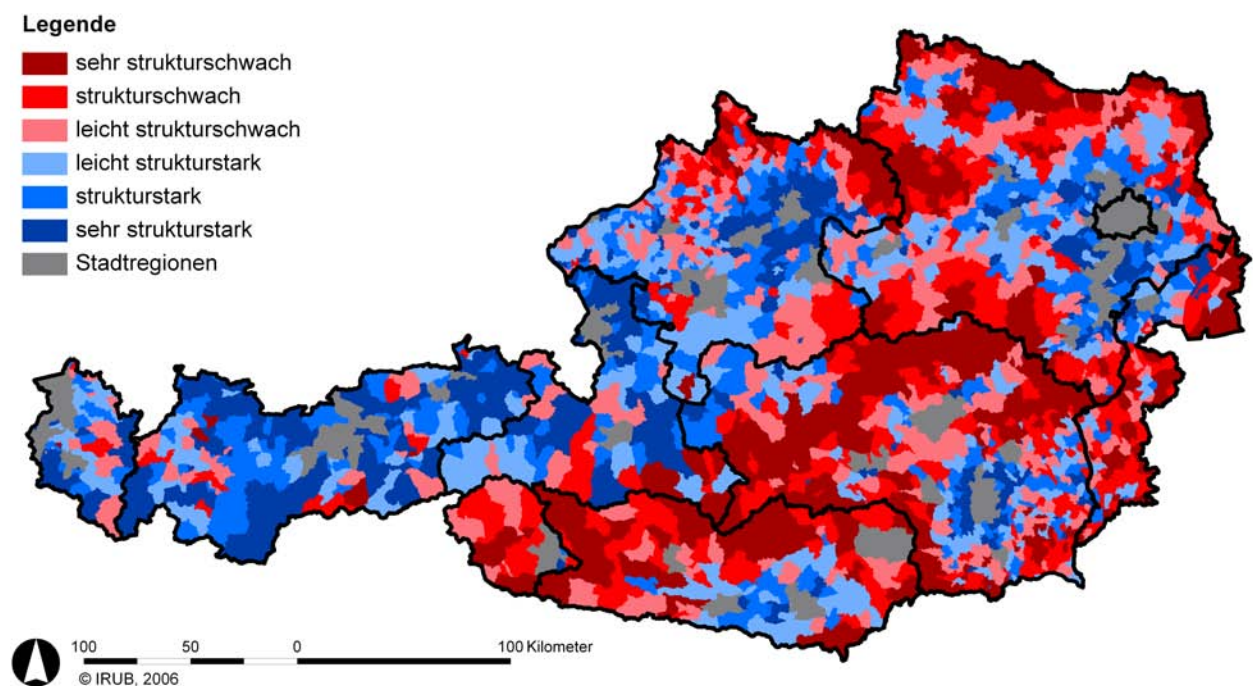


Abbildung 1: Räumliche Verteilung strukturschwacher bzw. strukturstarker ländlicher Gemeinden Österreichs
(Quelle: IRUB, 2006)

1.3.2 „Öffentliche Einrichtungen“

Hierzu finden sich verschiedene Definitionen in einschlägigen Literaturquellen. Die EU-Verordnung 874 / 2004 versteht unter „*Öffentlichen Einrichtungen*“ *Organe und Einrichtungen der Europäischen Gemeinschaft, nationale, regionale und örtliche Regierungsstellen, Regierungseinrichtungen, öffentliche Verwaltungen und Behörden, Organisationen und Einrichtungen des öffentlichen Rechts sowie internationale und zwischenstaatliche Organisationen* (EUROPÄISCHE UNION, 2004, S. 44). Nach dem deutschen Verwaltungsrecht werden *Öffentliche Einrichtungen* von Trägern der öffentlichen Verwaltung, insbesondere den Gemeinden, geschaffen, um ihre Aufgaben im Bereich der Daseinsvorsorge erfüllen zu können (vgl. MUSIL & KIRCHNER, 2007, S. 245). Eine Öffentliche Einrichtung wird zu einer solchen, indem sie eine Sache bzw. eine Sachgesamtheit benutzbar macht und für die Öffentlichkeit bzw. die Einwohner einer

Gemeinde bereitstellt. Die Herrschaft über eine öffentliche Einrichtung wird durch die Gemeindeverwaltung ausgeübt (vgl. SCHELLMANN, 2000).

Unter Gebäuden von öffentlichen Einrichtungen werden im Sinne dieser Arbeit Gebäude verstanden, deren Nutzungsfunktionen der Öffentlichkeit und dem Gemeinwohl sowie der Sicherheit und der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung dienen und die im Besitz bzw. Teilbesitz der öffentlichen Hand stehen. Dazu zählen Einrichtungen der Infrastruktur wie Bus- und Bahnhöfe, Flughäfen, Gebäude der Gas- und Stromversorgung, der Wasserbereitstellungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Bauhöfe, Recycling- und Altstoffsammelzentren, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie historische, denkmalgeschützte Bauten und Gebäude, die der Glaubensausübung dienen. Des Weiteren Freizeiteinrichtungen, Schwimmbäder, soziale Immobilien wie Spitäler, Krankenhäuser, Altenheime und Pflegestationen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, aber auch Gebäude- und Liegenschaften der Rettung, der Polizei und des Bundesheeres sowie Gebäude für öffentliche Institutionen wie das Parlament, Rathäuser und Gemeindeämter sowie Bezirksgerichte. Auch Wohn- und Mietshäuser können sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden und werden daher auch dem Forschungsfeld zugeordnet. Ausgeschlossen werden leitungs- bzw. netzgebundene Infrastruktureinrichtungen wie Wasser- und Abwasserleitungen, Strom-, Telefon- und elektronische Datennetze sowie Schienen- und Straßenverkehrsnetze.

Für den praktischen Teil dieser Arbeit werden nur Gebäude untersucht und bearbeitet, die den oben genannten Kriterien entsprechen und bei denen durch geregelte Eigentümerverhältnisse die Handlungs- und Entscheidungsbefugnis bei einer Gemeinde liegt und dadurch die Einbeziehung der Bevölkerung bei der Entwicklung einer Nachnutzungsstrategie möglich ist.

Da im Zuge dieser Arbeit Gemeinden in strukturschwachen Regionen untersucht und bearbeitet werden, ist die oben ausgeführte Auflistung öffentlicher Einrichtungen auch im Zusammenhang ihrer Relevanz für Gemeinden bis max. 10.000 Einwohner zu sehen.

1.4 Aufbau und Struktur der Arbeit

Die Arbeit ist in zwei Hauptteile gegliedert. Im ersten Teil werden die theoretischen Grundlagen zur Leerstandproblematik erarbeitet. Im praktischen Teil werden anhand der erarbeiteten theoretischen Grundlagen Erhebungen und Analysen von Leerstandssituationen in ausgewählten Gemeinden im Untersuchungsgebiet Region Mühlviertel in Oberösterreich durchgeführt und Nachnutzungspotentiale aufgezeigt.

1.4.1 Grundlagen

Aufgrund von Recherchen in Literatur und Internet wird in Kapitel 2 die Leerstandproblematik erörtert. Dabei kommt den zugrunde liegenden Ursachen (Kap. 3) und den sich daraus ergebenden Auswirkungen (Kap. 4) wesentliche Bedeutung zu, da sie die Basis für die Auslotung von Nachnutzungspotentialen darstellen. In Kapitel 5 folgt ein Überblick über die Rahmenbedingungen, die die Qualität des Leerstandes und den Handlungsspielraum für die Gemeinden definieren.

Aus diesen ergeben sich Anforderungen an die Auswahl geeigneter Planungsinstrumente. Zur Verfügung stehende formale und informelle Planungsinstrumente der örtlichen sowie der überörtlichen Raumplanung werden vorgestellt und deren Qualitäten beim Umgang mit der Leerstandproblematik aufgezeigt.

1.4.2 Analyse

In diesem Teil erfolgt die Leerstandserfassung und -analyse in den Untersuchungsgemeinden. Dabei wird darauf Wert gelegt, möglichst verschiedene Themenfelder der Leerstandproblematik und struktureller Umwandlungsprozesse abzudecken. Verallgemeinerbare Ergebnisse sind auf Grund der unterschiedlich gelagerten Problematiken und Struktursituationen nur bedingt zu erwarten. Dafür wird ein Einblick in unterschiedliche Möglichkeiten von Planungs- und Handlungsansätzen gegeben. Die Problemlösungen müssen spezifisch auf Basis von Untersuchungen vor Ort und den geographischen, demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entwickelt werden. Hierzu werden neben Erhebungen und Analysen vor Ort auch leitfadengestützte Experteninterviews mit Akteuren des Prozesses durchgeführt.

1.4.3 Darstellung von Potentialen zur Zwischen-, Um- und Nachnutzung

Ausgehend von den Ergebnissen und Erkenntnissen aus dem theoretischen Teil sowie den Ergebnissen der Erhebungen und Analysen werden die Nachnutzungspotentiale für die Untersuchungsgemeinden aufgezeigt.

2 Problematik Leerstand öffentlicher Einrichtungen

2.1 Zugang zum Begriff Leerstand

Im sprachlichen Gebrauch wird der Begriff Leerstand meistens mit negativen Wertvorstellungen konnotiert. So wird ein leerstehendes Gebäude als desolater Missstand empfunden, als Anzeichen von Niedergang, als etwas, das mit unserer wachstumsorientierten Ausrichtung nicht vereinbar ist. Ein Leerstand wird als Zustand wahrgenommen, den es zu verstecken oder zu beseitigen gilt (vgl. DISSMAN, 2011, S. 226). Jedoch stecken gerade in dieser Leere auch wieder Potentiale für Neues, Räume für Entwicklungen, Chancen für Erneuerung im baulichen wie auch im strukturellen Kontext. Diese werden zumeist erst bei näherer Betrachtung und Außer-Acht-Lassen des äußerlichen Ersteindrucks erkennbar (vgl. DISSMAN, 2011, S. 226). Unter dem Begriff Leerstand finden sich verschiedene Definitionen in diversen Publikationen. Daher ist es notwendig den Begriff entsprechend der Themenabgrenzung zu erörtern und eine passende Definition zu finden.

Leerstand ist eine besondere Form der Nicht-Nutzung, ein Leerstehen, auch ein Nichtbewohntsein von benutzbaren Räumen eines Gebäudes bzw. eines Gebäudeteiles zu einem bestimmten Zeitpunkt (vgl. DUDEN, 2006 bzw. DRANSFELD et al., 2007, S. 3ff.). Da in den meisten Publikationen zum Thema Leerstand der Begriff für die Gesamtheit aller leerstehenden Gebäude, Büros, Wohnungen, Industrie- und Gewerbeflächen Verwendung findet, wird im Sinne dieser Arbeit rein auf die Nicht-Nutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen öffentlicher Einrichtungen eingegangen. Somit wird dieser Leerstand vor allem unter dem Aspekt seiner Auswirkungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge bzw. der Infrastruktur betrachtet. Aber auch die ortsplanerische bzw. städtebauliche Relevanz von leerstehenden Gebäuden öffentlicher Einrichtungen und deren Potential für Umstrukturierungsmaßnahmen und Erneuerungsprozessen wird erläutert.

Ein Leerstand im Sinne dieser Arbeit betrifft einen nicht genutzten Raum in einem Gebäude, in einem Gebäudeteil oder eine nicht genutzte vollständige Gebäudeeinheit, die im Besitz bzw. im Teilbesitz einer Gemeinde liegt und/oder vor dem Auflassen einer Nutzung von einer öffentlichen Einrichtung benutzt wurde. Eine wesentliche Bedingung für den praktischen Teil dieser Arbeit ist, dass die Gemeinde über das Objekt aufgrund der Eigentumsverhältnisse volle Handlungs- und Entscheidungsbefugnis besitzt. Öffentlicher Leerstand wird von den Betroffenen wesentlich stärker wahrgenommen als der Wohnungsleerstand, da dieser zumeist mit weitreichenden Auswirkungen auf die Kohäsionskraft einer Orts- oder Gemeindebevölkerung und damit auch auf die Lebensbedingungen jedes einzelnen Bürgers verbunden ist.

Leerstehende Gebäude sind an sich keine „neuen Phänomene“ des 21. Jahrhunderts sondern seit jeher Begleiterscheinung menschlicher Siedlungs- und Wirtschaftstätigkeit. So finden sich Leerstände und Gebäudebrachen im Zuge von Schrumpfungsprozessen und Wüstungen von der Antike bis zur Moderne. Die Ursachen dafür finden sich in Ereignissen wie Naturkatastrophen, im Ausdruck politischen Gestaltungswillens der jeweiligen Machthaber sowie in den Folgen militärischer Auseinandersetzungen.

Die Raumplanung hat in den letzten Jahren als Reaktion auf die Zunahme an Leerständen in strukturschwachen, peripher gelegenen Gemeinden bereits damit begonnen, Strategien zur Bewältigung und Begleitung des überwiegend demografisch bedingten Rückzuges aus dem Raum zu erarbeiten (vgl. PUMBERGER, 2010, S. 9 ff.).

Das Brachfallen von Gebäuden öffentlicher Einrichtungen stellt jedoch eine neue Herausforderung für die raumplanerische Verantwortung dar. Der Begriff und die Funktionalität „Öffentliches Gebäude“ hat erst seit Errichtung der Demokratie (1. Republik 1918 – 1933; 2. Republik ab 1945) seine volle Bedeutung erlangt. Öffentliche Gebäude fallen damit in die Verantwortlichkeit des Bundes, der Länder und der Gemeinden. Die Raumplanung, in dem Sinn wie wir sie heute verstehen, hat sich als planende Beraterin der politischen Ordnungen erst in der Zwischenkriegszeit (1918 – 1939) bzw. mit der verfassungsrechtlichen Begründung der Raumordnung (1954) entwickelt (vgl. WEBER, 2006, S. 16).

2.2 Arten des Leerstandes

Die Leerstandproblematik lässt sich nicht generalisieren. So sind aufgrund verschiedener, vielfältiger und komplexer Ursachen bei genauerer Betrachtung verschiedene Arten von Leerstand unterscheidbar. Aus Sicht der Stadt- bzw. Ortsplanung werden sämtliche leerstehende Gebäude als Leerstand erfasst und fließen in die Überlegungen und Planungen für die Orts- bzw. Stadtentwicklung mit ein. Für die vorliegende Arbeit sind jedoch in erster Linie leerstehende Gebäude relevant, die im Besitz bzw. Teilbesitz der öffentlichen Hand, im speziellen der Gemeinde liegen und somit in deren Entscheidungs- und Wirkungsbereich fallen. Die verschiedenen Arten des Leerstandes können nach temporären oder kausalen Gesichtspunkten typisiert und gegliedert werden.

2.2.1 Dauer des Leerstandes

Die zeitliche Komponente in Bezug auf einen Leerstand stellt sowohl bei Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien als auch bei Gebäuden öffentlicher Einrichtungen einen wesentlichen Parameter für die Typisierung bei der Leerstandermittlung dar (vgl. IFS, 2005, S. 3).

Einige Publikationen, die sich vor allem mit dem Leerstand von Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien beschäftigen, unterscheiden zeitlich begrenzten Leerstand mit einer Dauer von drei bis längstens sechs Monaten und einen dauerhaften Leerstand ab drei bzw. sechs Monaten Dauer. Der zeitlich begrenzte Leerstand wird als fluktuationsbedingt bezeichnet, da er durch Mieterwechsel bzw. partielle Renovierungs- und Sanierungsarbeiten entsteht. Als zeitlich unbegrenztes (dauerhaftes) Leerstehen von Nutzflächen und -räumen wird die Leerstanddauer von mehr als drei bzw. sechs Monaten genannt. Hierbei werden die Flächen und Räume weder durch den Eigentümer noch durch einen Mieter oder Pächter genutzt und sind somit als strukturell bedingter Leerstand zu bezeichnen (vgl. IFS, 2005, S. 3). Für die Ermittlung eines Leerstandes im Sinne dieser Arbeit wird jedoch von einem temporären Leerstand bis zu einer Dauer von zwölf Monaten ausgegangen und ein Leerstehen bzw. Nicht-Nutzen von länger als zwölf Monaten als dauerhafter, strukturell bedingter Leerstand bezeichnet (siehe Abb. 2).

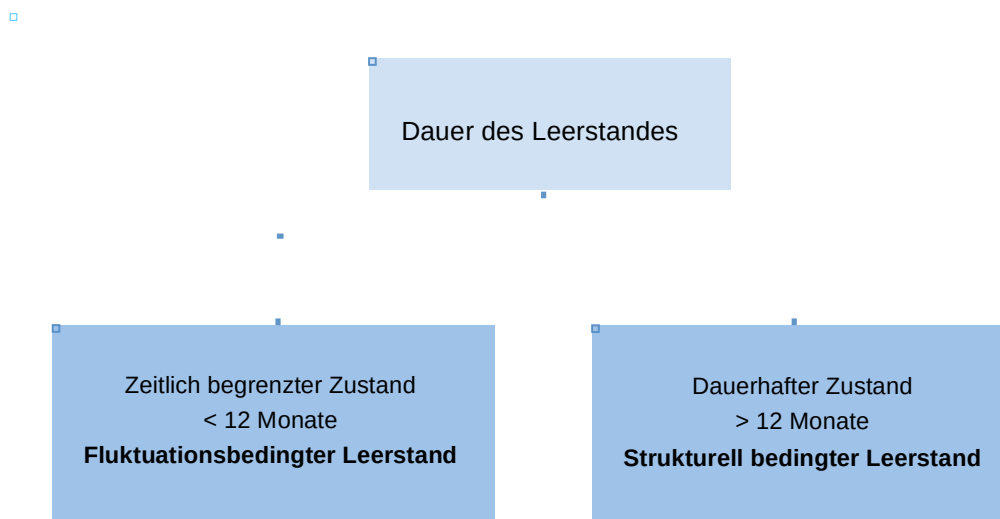


Abbildung 2: Dauer des Leerstandes von Gebäuden öffentlicher Einrichtungen

(Quelle: nach IFS – INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND STRUKTURPOLITIK, 2005, S. 3; Eigene Überarbeitung, 2012)

Viele Gebäude öffentlicher Einrichtungen sind aufgrund ihres baulichen Ausmaßes, ihrer räumlichen Lage und der Grundrisse, die den jeweiligen spezifischen Nutzungserfordernissen entsprechen müssen, als Spezialimmobilie zu bewerten und am Immobilienmarkt schwer zu vermitteln. Auch ist der Zeitrahmen für Entscheidungsfindungen und Beschlussfassungen bei öffentlichen Körperschaften und vor allem der Gemeinden aufgrund gesetzlicher Rahmenbedingungen größer als dies bei privatwirtschaftlichen Unternehmen der Fall ist.

2.2.2 Ursache und Gründe für die Entstehung eines Leerstandes

Die kausalen Zusammenhänge, die zu einem Leerstand geführt haben, sind neben der temporären Komponente ein wichtiges Indiz, um den Leerstand und sein zukünftiges Nachnutzungspotential ausloten zu können. Bei der Erhebung eines Leerstandes werden die augenscheinlich

zugrunde liegenden Ursachen für den Leerstand am Objekt zum Zeitpunkt der Erfassung aufgenommen (siehe Abb. 3).

Zu einem strukturbedingten Leerstand kommt es durch das Fehlen oder besser ausgedrückt durch das Entfallen einer Nutzung. Hierbei kann dieser Leerstand durch eine Außer-Nutzungsstellung aufgrund der Stilllegung des Betriebes, eines geplanten Abrisses (Rückbau) oder aufgrund von Veräußerungsstrategien entstanden sein. Die drei angeführten Gründe können auch in verschiedenen Kombinationen in kausaler wie auch in temporärer Abfolge zum Tragen kommen. Besonderes Merkmal dieses Typs von Leerstand ist eine bestehende Reaktivierbarkeit des Gebäudes aufgrund einer guten Bausubstanz. Die vormalige Form der Nutzung ist in den wenigsten Fällen wiederherstellbar.

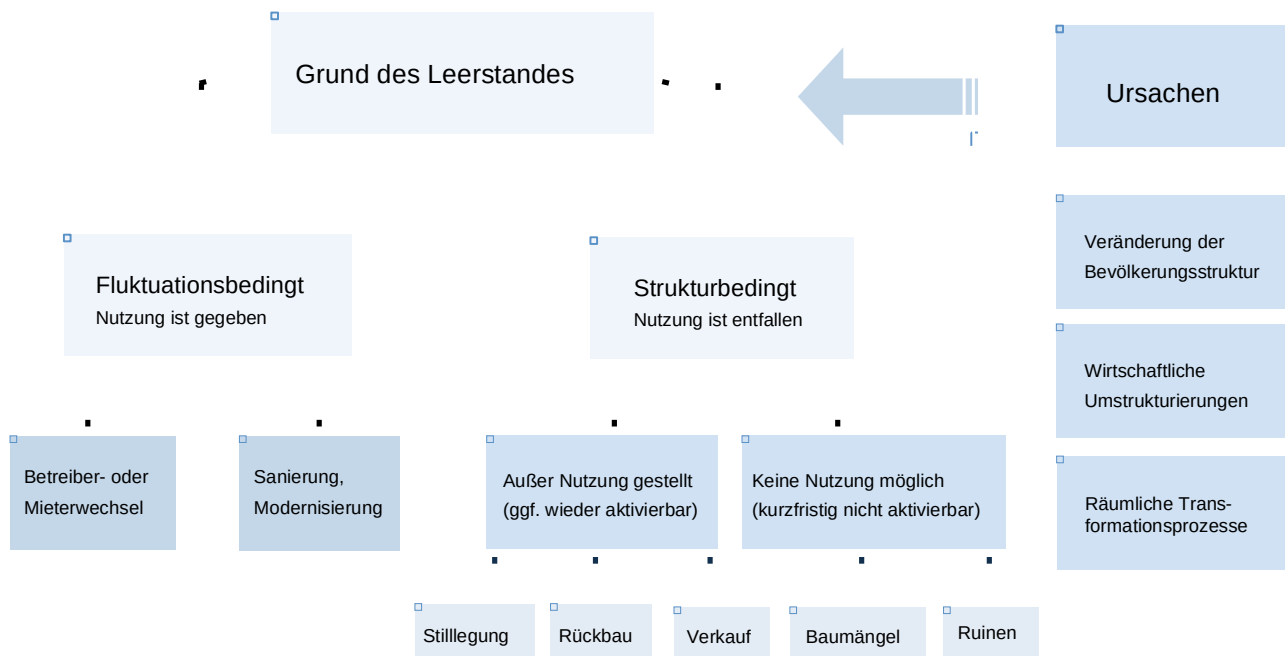


Abbildung 3: Grund und Ursachen für die Entstehung eines Leerstandes

(Quelle: nach IFS – INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND STRUKTURPOLITIK, 2005, S. 3; Eigene Überarbeitung, 2012)

Ein weiterer Grund für einen Leerstand ist das Brachfallen eines Gebäudes aufgrund eines maroden Zustandes der Bausubstanz und/oder von qualitativen bautechnischen Mängeln, die eine weitere Nutzung unmöglich machen. Hierzu können fehlende zeitgerechte Sanierungen, unqualifizierte Bauausführung sowie das Verwenden von gesundheitsgefährdenden Materialien (z. B. Asbest) gezählt werden. Auch Ruinen von historischen Gebäuden (Schlösser, Burgen, Industriedenkmäler) sind zu dieser Leerstandtype zu zählen. Gemeinsam ist diesen Objekten, dass sie ohne immensen materiellen wie finanziellen Aufwand nicht mehr einer Nutzung zugeführt werden können.

Die Ursachen für die Entstehung eines Leerstandes sind vor allem bei Einrichtungen der öffentlichen Hand auch auf übergeordnete Einflussfaktoren zurückzuführen. So werden hier mit den Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (Stichwort Demografischer Wandel), wirtschaftlichen Umstrukturierungen (z. B. Globalisierung, Rationalisierung, Privatisierung) und räumlichen Transformationsprozessen (z. B. Suburbanisierung) drei maßgebliche Komplexe unterschieden, die in Kapitel 3 (Ursachen für die Entstehung von Leerständen) noch ausführlicher erörtert werden.

2.2.3 Umfang des Leerstandes

Bei der Ermittlung von Leerständen kann zwischen teilweisem und komplettem Gebäudeleerstand unterschieden werden, was sowohl für die Auswirkungen eines Leerstandes wie auch für die Vielfalt an Möglichkeiten für eine Um- und Nachnutzung desselben relevant ist.

Bei Teil-Leerständen ist nur eingeschränktes Handeln möglich (Ergänzung bestehender Nutzung, Zwischennutzung), da Rücksicht auf die verbliebenen Nutzungen und Nutzer genommen werden muss (Vermeidung von Konfliktpotentialen). Bei kompletten Gebäude-Leerständen ist eine breite Palette an Nachnutzungsmöglichkeiten gegeben. So kann z. B. durch eine Ergänzung oder Erweiterung des Nutzungsspektrums eine Wiederbelebung (Revitalisierung) der vorhergehenden Nutzung erreicht werden, einer Zwischennutzung Raum gegeben werden, das Objekt konserviert werden (siehe dazu Kapitel 5.7.3) oder durch Umbau bzw. Rückbau mit anschließendem Neubau oder –gestaltung eine komplett neue, von der ursprünglichen unabhängige, Nutzung entwickelt werden (vgl. EISENHUT & HABERMEIER, 2008, S. 12).

2.3 Betroffene Gebäude- und Liegenschaftstypen

Grundsätzlich können auf kommunaler Ebene jede Art von Gebäude- und Liegenschaftstypen von Leerstand betroffen sein, da jede Gemeinden *Gebietskörperschaft mit dem Recht auf Selbstverwaltung ist (§1 Abs 1 Oö. GemO)* und auch *ein selbständiger Wirtschaftskörper ist, der das Recht hat, innerhalb der Schranken der allgemeinen Bundes- und Landesgesetze Vermögen aller Art zu besitzen, zu erwerben und darüber zu verfügen, wirtschaftliche Unternehmungen zu betreiben sowie im Rahmen der Finanzverfassung ihren Haushalt selbständig zu führen und Abgaben auszuschreiben (§ 1 Abs 2 Oö. GemO).*

Da dieses Eigentum der öffentlichen Hand sowohl Gebäude- als auch Liegenschaften umfasst, die unterschiedlicher Größe, Bauart, Lage und Nutzungsfunktion sind, ist es sinnvoll, die verschiedenen Objektkategorien zu erfassen. Dabei handelt es sich um Betriebsobjekte, die im

Gegensatz zu privatwirtschaftlichen Betriebsobjekten, neben einer wirtschaftlichen Funktion vor allem auch auf gesellschaftlich-politische sowie sozio-kulturelle Zielsetzungen ausgerichtet sind.

Lage und Größe von Betriebsobjekten der öffentlichen Hand sind meist durch ihre Nutzungsfunktion bestimmt und orientieren sich eher an vorhandener Infrastruktur sowie an der Verfügbarkeit eines Gebäudes bzw. einer Liegenschaft. Lediglich Gebäude mit strategisch-repräsentativer Bedeutung wie die Verwaltungseinrichtungen (Gemeindeämter, Rathäuser), Bildungseinrichtungen (hier vor allem Universitäten) sowie die Kirchen sind eher in zentrumsnahen Lagen zu finden. Daraus ergibt sich, dass für das Leerstehen von Gebäude öffentlicher Einrichtungen neben wirtschaftlichen, demografischen und politischen Gründen auch die Lage im Raum und die Objektgröße eine nicht unwesentliche Rolle spielen (UEBERSAX, 2009).

Grundsätzlich kann es in jedem Gebäude zu einem Leerstand bzw. einer Brache kommen, da die Ursachen und Gründe für einen Leerstand vielfältig und komplex sind und sich nicht generalisieren lassen. Im Folgenden werden Gebäude (Immobilien) nach ihrer Nutzungsfunktion unterschieden (siehe Abb. 4).

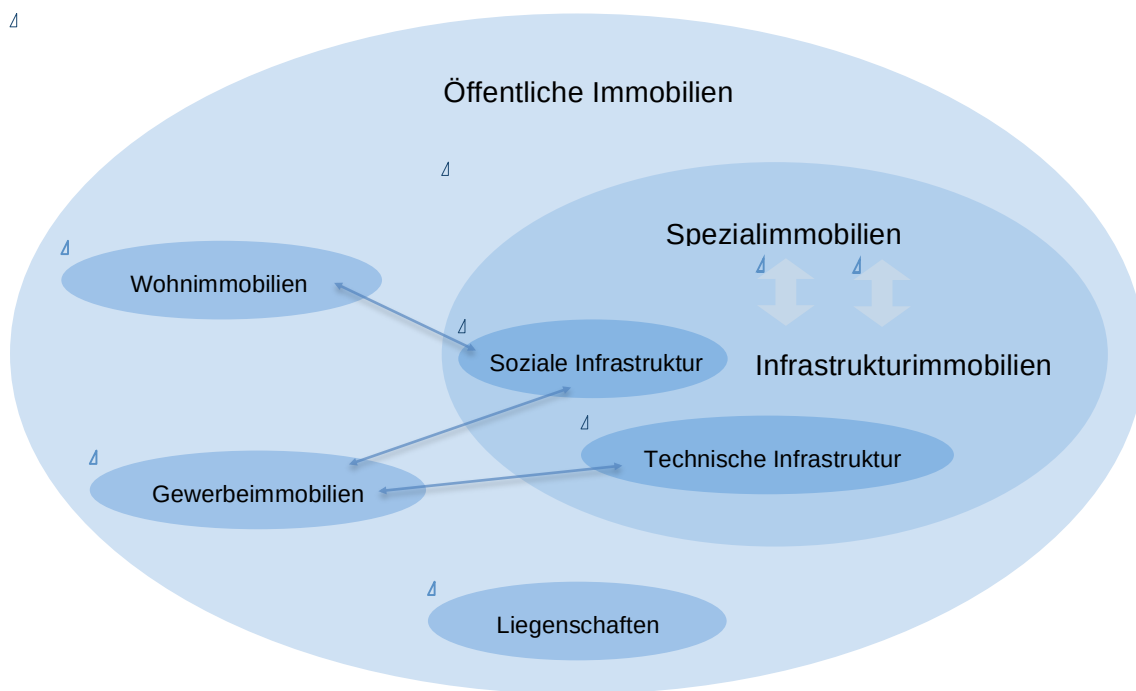


Abbildung 4: Struktur öffentlicher Immobilien

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Die raumordnungsrechtliche Relevanz spielt bei dieser Untergliederung eine wesentlichere Rolle als die gewerberechtliche, stellt sie doch für eventuelle Um- oder Nachnutzungen bestimmte raumordnerische Rahmenbedingungen dar.

2.3.1 Spezialimmobilien

Unter Spezial- oder auch Sonderimmobilien versteht man eine Mischung aus unterschiedlichen Objekttypen (in Bauart und Dimensionierung) sowie die dazugehörigen Liegenschaften, deren Funktionalität an die spezifischen Nutzungserfordernisse der Nutzer angepasst sind, wie z. B. Infrastrukturimmobilien (z. B. Bahnhöfe, Kraftwerksgebäude und Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsanlagen), Freizeitimmobilien (z. B. Schwimm- und Thermalbäder, Veranstaltungszentren und Freizeitparks) oder Sozialimmobilien (z. B. Spitäler und Krankenhäuser) sowie militärische Anlagen aber auch Lagerhallen.

Durch die starke Ausrichtung auf die spezifischen Nutzungsfunktionen und die damit einhergehenden raumrelevanten Rahmenbedingungen können diese Immobilien nicht leicht einer Um- oder Nachnutzung zugeführt werden. Auch die Veräußerung von Spezialimmobilien wird nicht ohne erheblichen Aufwand für Umbauten und Adaptierungsmaßnahmen bzw. Veränderungen der Flächenwidmung von statten gehen (WIRTSCHAFTSLEXIKON ONLINE, n. b.).

2.3.2 Infrastrukturimmobilien

Gebäude und Liegenschaften, die unter diese Rubrik fallen, dienen der Allgemeinheit zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Sie sind als materielle Infrastruktur in die technische bzw. in die soziale Infrastruktur unterteilbar und meist auch als Spezialimmobilien zu bezeichnen. Wenn es sich um Gebäude für die Verwaltung einer Infrastruktureinrichtung handelt, kann diese gesondert als Gewerbeimmobilie bezeichnet und auch verwertet werden. Bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind darüber hinaus auch Gebäude in Verwendung, die neben Gemeindewohnbauten auch als Wohnimmobilien geführt werden können wie z. B. Gebäude für „Betreutes Wohnen“ bzw. Kinderkrippen oder auch Betriebswohnungen.

2.3.3. Wohnimmobilien

Neben den o.a. Gemeindewohnbauten können sämtliche Typen von Wohnimmobilien (Einzimmerwohnungen, Einfamilienhäuser, ehemalige Betriebswohnungen) im Besitz der öffentlichen Hand sein und unterliegen dadurch bezüglich ihrer Nachnutzung bei Leerstand den Bedingungen des Wohnimmobilienmarktes. Dauerhafter Leerstand kommt in diesem Segment daher selten vor.

2.3.4 Gewerbeimmobilien

Neben den o. a. Verwaltungsgebäuden für Infrastruktureinrichtungen wie z. B. auch Gemeindeämter, Gerichtsgebäude zählen des Weiteren all jene Objekte zu Gewerbeimmobilien, die genutzt werden, um ein Gewerbe auszuüben (SCHULZE, n. b.). Gewerbeimmobilien können auch

Spezialimmobilien der sozialen oder technischen Infrastruktur umfassen wie z. B. Freizeit- oder Technologieparks, Recyclinghöfe.

2.3.5 Liegenschaften

Hierbei handelt es sich um ein oder mehrere zusammenhängende Grundstücke auf denen auch Bauwerke errichtet sein können (KOLLMANN et al, n. b.). Diese stellen für die öffentliche Hand einen wesentlichen Faktor bzw. Reserveflächen für die Gestaltungsmöglichkeiten zur Sicherung der Daseinsvorsorge sowie für eine geordnete Siedlungsentwicklung dar.

3 Ursachen für die Entstehung von Leerständen

Der Leerstand von Gebäuden, insbesondere von Gebäuden öffentlicher Einrichtungen ist ein augenfälliger Ausdruck von stattfindenden Schrumpfungsprozessen. Diese werden durch ein komplexes Ursachen-Wirkungsgefüge bevölkerungs-, wirtschafts- und raumstruktureller Einflussfaktoren ausgelöst, gefördert und verstärkt. Dies kann anhand der Negativen Entwicklungsspirale (siehe Abb. 5) verdeutlicht werden.

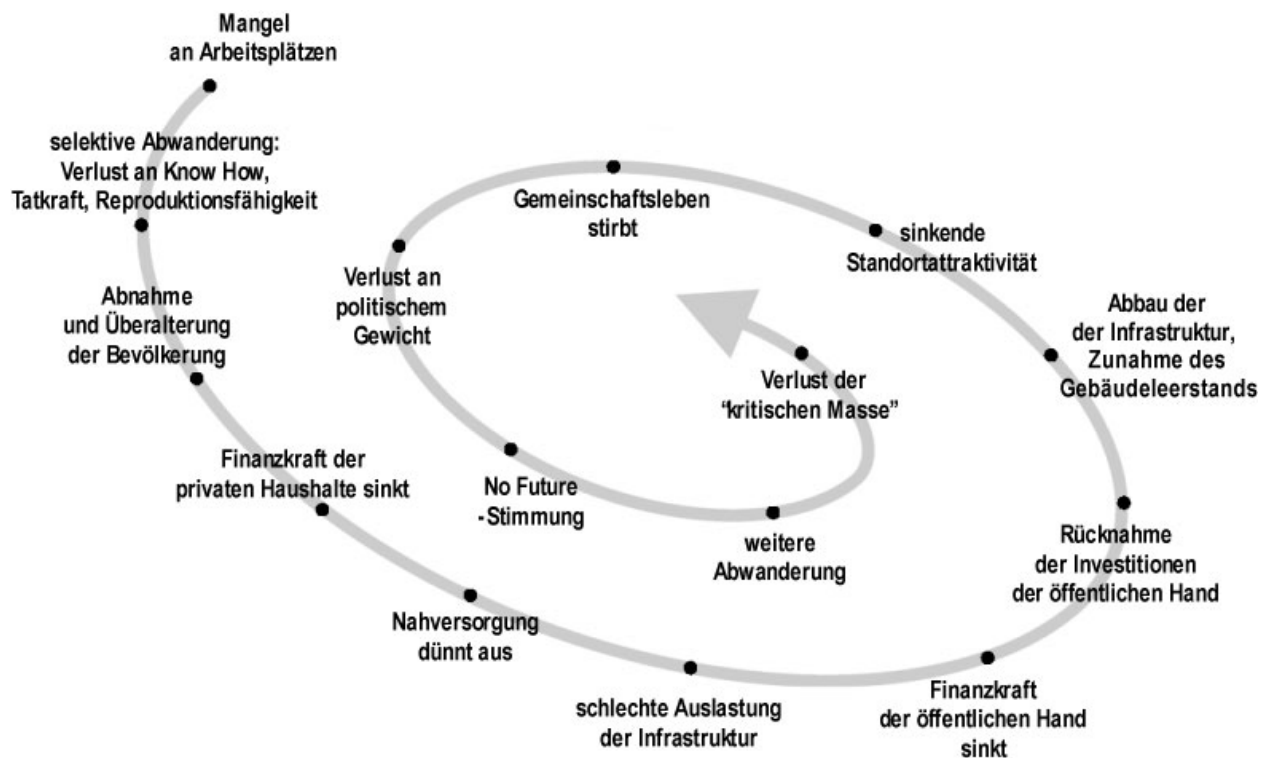


Abbildung 5: Negative Entwicklungsspirale
(Quelle: WEBER und HÖFERL, 2006, S. 1)

Daher sind auch für das Brachfallen von Gebäuden öffentlicher Einrichtungen zumeist mehrere verschiedene Ursachen ausschlaggebend. Da öffentliche Einrichtungen im Wesentlichen mit der Nutzung durch die Bevölkerung verknüpft sind, kommt den bevölkerungsstrukturellen und politischen Einflussfaktoren besondere Aufmerksamkeit zu. Jedoch auch wirtschaftsstrukturelle Faktoren wie die z. B. Umstrukturierungen im Zuge von Teil-/Privatisierungen (z. B. Post, Bahn) oder Rationalisierungen (Zusammenlegung von Polizei- und Rettungsdienststellen sowie von Bezirksgerichten) sowie raumstrukturelle Einflussfaktoren wie die Lage im Raum (peripher) und die Erreichbarkeit (vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln) können ausschlaggebend für das Brachfallen eines Gebäudes sein. Objektbezogene Einflussfaktoren wie z. B. das Alter des Gebäudes und die Energieeffizienz spielen hingegen mehr auf der lokalen, gebäudestrukturellen Entscheidungsebene eine maßgebliche Rolle.

3.1 Bevölkerungsstrukturelle Einflussfaktoren

Maßgeblich verantwortlich für den Einfluss bevölkerungsstruktureller Faktoren auf die Leerstandproblematik ist der demografische Wandel, der die Entwicklungen und Veränderungen von Bevölkerungsstrukturen beschreibt. Dazu gehört die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz zwischen Sterbe- und Geburtenrate) mit den sich daraus ergebenden Veränderungen der Altersstruktur, der quantitativen Verteilung der Geschlechter auf die Gesamtbevölkerung, die Wanderbewegungen (Migration) und damit auch die Internationalisierung der Bevölkerung.

Der demografische Wandel zeigt sich nicht in allen ländlichen Räumen und Gemeinden gleichmäßig. Die einzelnen o. a. Faktoren und Prozesse entstehen selbst in kleinräumlichen Untersuchungsgebieten selten in gleicher Kombination und Verteilung. So tritt ein Bevölkerungsschwund nicht unbedingt im Wechselspiel mit Alterung auf und Wanderbewegungen sind nicht zwangsläufig mit einem Geburtenrückgang verbunden (vgl. MARETZKE, 2009, S. 4 f. bzw. SCHIPFER, 2005, S. 10 ff.).

Der demografische Wandel zeigt verallgemeinerbare Tendenzen, muss jedoch in jedem Untersuchungsgebiet einer genaueren Überprüfung unterzogen werden. Denn nur so können die relevanten Einflussfaktoren für das Entstehen einer vorliegenden Leerstandproblematik qualifiziert beurteilt werden (vgl. MARETZKE, 2009, S. 33 ff.). Daher werden im Folgenden die wesentlichen Merkmale des demografischen Wandels (natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration) näher erörtert.

3.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Diese soziodemografische Komponente zeigt den Saldo aus der Differenz der Geburtenrate und der Sterberate für ein definiertes Gebiet in einen festgelegten Zeitraum. Eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung ist dann gegeben, wenn die Zahl der Geburten die Zahl der Todesfälle übersteigt. Verhalten sich die Raten invers, also gegensätzlich dazu, findet eine negative Bevölkerungsentwicklung statt.

Wie in Abbildung 6 zu erkennen ist, wandelt sich die Bevölkerungspyramide, gekennzeichnet durch einen Geburtenüberschuss und eine auf beide Geschlechter gleichmäßig wirkende Lebenserwartung, innerhalb von einem Zeitraum von etwas mehr als zwei Generationen zu einem Bevölkerungspilz mit negativer Geburtenbilanz gepaart mit höherer Lebenserwartung.

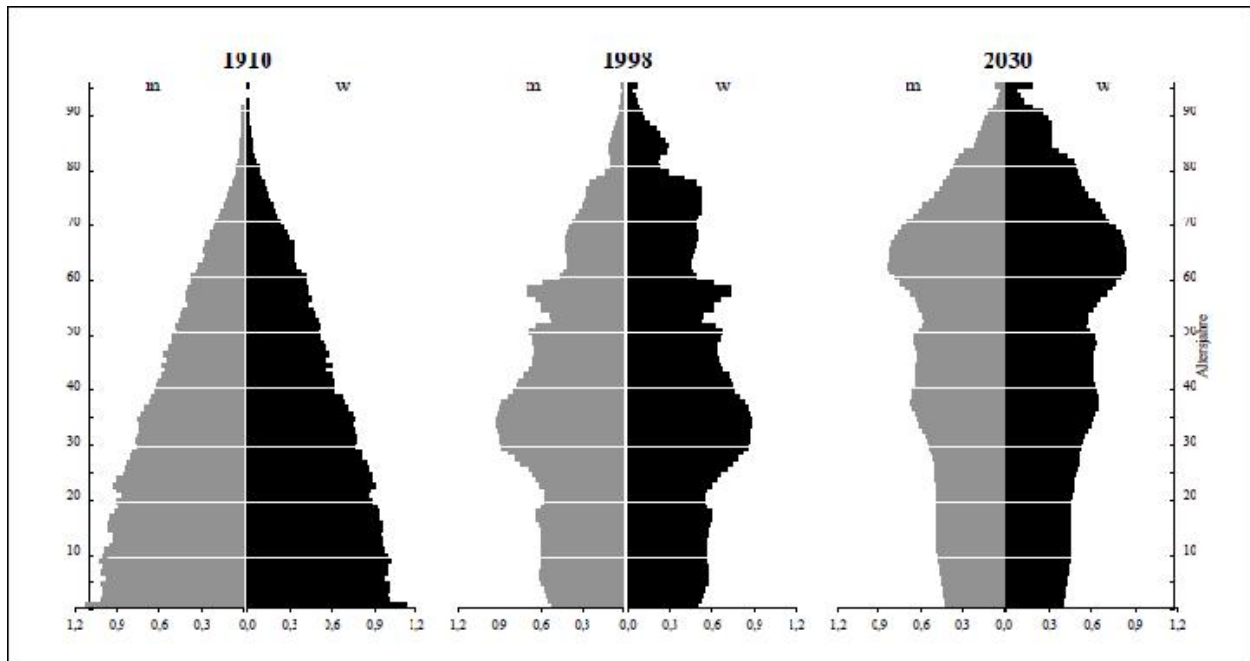


Abbildung 6: Altersaufbau der Wohnbevölkerung von Österreich 1910, 1998, 2030
(Quelle: TAZI-PREVE et al., 1999, S. 20)

Wie kommt es zu dieser Entwicklung?

Rückläufige Geburtenzahlen ergeben sich durch das Sinken der Fertilitätsrate, also die durchschnittliche Anzahl der Geburten pro Frau. Untersuchungen der Statistik Austria geben für Österreich für das Jahr 2010 eine Fertilitätsrate mit einem Mittelwert von 1,44 Geburten pro Frau an (STATISTIK AUSTRIA, 2011a), womit die Reproduktion nun schon seit etwa 40 Jahren unter Bestandserhaltungsniveau (zwei Geburten pro Frau) liegt (vgl. PUMBERGER, 2010, S. 29 f.). Angemerkt wird, dass es durchaus regionale Unterschiede in der Ausprägung der Fertilitätsrate gibt, wobei aber in keinem Bundesland bestandserhaltende Geburtenzahlen erreicht werden. Ursachen für diesen Trend sind vor allem Veränderungen der gesellschaftspolitischen und soziokulturellen Rahmenbedingungen (vgl. TAZI-PREVE et al., 1999, S. 14f.).

Die Anzahl der Todesfälle ist gemeinsam mit der Lebenserwartung der zweite wesentliche Faktor für die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Lag die Sterberate im Jahre 1910 noch bei etwa 20 Todesfällen pro 1000 Einwohnern so liegt sie seit Ende des letzten Jahrhunderts konstant unter 10 (vgl. HUSA & WOHLSCHLÄGL, 2006, S.107). Die Lebenserwartung stieg in den letzten 100 Jahren aufgrund von strukturellen Rahmenbedingungen und dem medizinischen Fortschritt von 43 bzw. 47 Jahren (Männer/Frauen) auf knapp 78 Lebensjahre bei den Männern und über 83 Lebensjahre bei den Frauen (STATISTIK AUSTRIA, 2011b).

Neben diesen Faktoren spielen auch noch die Verteilung der Geschlechter und die Anzahl der Frauen im reproduktionsfähigen Alter eine wesentliche Rolle für die in Abb. 6 dargestellte aktuelle Altersstruktur, die auch als demografische Alterung bezeichnet wird. Da in absehbarer Zukunft mit keiner Änderung des Trends gerechnet wird, ist davon auszugehen, dass das Verhältnis zwischen jungen und älteren Menschen sich weiter auseinander schiebt. Aus einer isolierten Betrachtung heraus würde man bei der Kenntnis der o. a. Zahlen von einem baldigen Bevölkerungsrückgang ausgehen. Dieser tritt aber aufgrund von Prognosen in den nächsten 20 Jahre nicht ein, da durch Migration die Geburtenrückgänge nicht nur ausgeglichen werden sondern auch einen Bevölkerungsgewinn bedeuten (STATISTIK AUSTRIA, 2011c).

3.1.2 Migration (Wanderungsbewegungen)

Migration ist eine, von unterschiedlichen Motiven geprägte Wanderungsbewegung von einer oder mehreren Personen. Ihr Ziel ist eine temporäre oder dauerhaft werdende örtliche Veränderung des Lebensmittelpunktes. Wanderungsbewegungen und deren Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur stellen aufgrund ihrer Komplexität eine schwer zu erfassende und prognostizierbare demografische Variable dar (vgl. KRÖHNERT, 2007). In ihrer räumlichen Ausprägung ist die Migration untergliederbar in internationale Wanderungen (Außenwanderung) und intranationale Wanderungen (Binnenwanderung). Außenwanderungen setzen sich aus der Emigration (Auswandern über nationalstaatliche Grenzen) und der Immigration (Einwanderung über nationalstaatliche Grenzen) zusammen. Als Binnenwanderung wird die Migration innerhalb eines geographischen Gebietes (Europäische Union, Nationalstaat, Land, Region, Gemeinde) bezeichnet (vgl. HÖPFLINGER, 1997, S. 97 ff.).

Die Motive für Migration reichen von einer freiwilligen Wohn- und Lebensortveränderung unabhängig von wirtschaftlichen Überlegungen über ökonomisch bedingte Arbeits- und Wohnortveränderung bis hin zu erzwungener Migration (Fluchtmigration). Beim Migrationsmodell von Heintel/Husa/Spreitzhofer zur Ursachenforschung für Wanderungen werden sog. Push- und Pull-Faktoren für die Entscheidung zur Migration verantwortlich gemacht. Alle negativen und abstoßenden Faktoren einer Region oder einer Gesellschaft (z. B. physische und wirtschaftliche Existenz der Menschen ist nicht mehr gesichert) werden als Push-Faktoren bezeichnet und stellen die Motivation für das Auswandern dar. Für das Einwandern in eine bestimmte Region bzw. Gesellschaft sind dann Pull-Faktoren (z. B. großes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen, soziale Absicherung) maßgeblich ausschlaggebend (vgl. HEINTEL et al., 2005, S. 2ff.).

Aufgrund seiner geographischen Lage und seiner Geschichte ist Österreich nicht erst seit der Staatsgründung ein Migrationsland, in dem jede Form von Wanderungsbewegungen stattfindet. Seit Mitte des letzten Jahrhunderts nimmt die Tendenz positiver Außenwanderungssaldi (Diffe-

renz zwischen der Anzahl von Einwanderungen und Auswanderungen) zu und findet seinen bisherigen Höhepunkt im Zuge der gesellschaftlichen Umbrüche des ehemaligen Ostblocks Ende der 90er Jahre (vgl. TAZI-PREVE et al., 1999, S. 31.).

Diese Wanderungsgewinne bestimmen das Bevölkerungswachstum wesentlich mit (70 % des Bevölkerungswachstums zwischen 1991 und 2001) und werden dies nach aktuellen Prognosen auch noch in Zukunft tun (vgl. ÖROK 2004, S. 24f.). Die räumliche Ausprägung der Migrationsbewegungen der letzten 50 Jahre zeigen neben einem Stadt-Land-Gefälle auch starke regionale Disparitäten auf. Dies bestätigt die höhere Gewichtung ökonomischer Überlegungen für die Motivation zur Migration. Ziele sind vor allem die Städte und ihre wirtschaftlich attraktiven und strukturstarken Umlandregionen (Arbeitsplatz- und Bildungsangebot, günstige Wirtschaftsbedingungen). Auch soziale (u. a. familiäre) Bindungen sind ausschlaggebend für Wanderungsbewegungen und so wirken sich bestimmte Lebensphasen der individuellen Lebensläufe und -entwürfe räumlich aus. Die Zeit der Ausbildung, der Berufstätigkeit und der Familiengründung ist die Zeit der aktivsten Mobilität für die Außen- und Binnenwanderung (vgl. PUMBERGER, 2010, S. 34ff.).

Die bevölkerungsstrukturellen Einflussfaktoren bewirken Veränderungen des Bedarfes an spezifischen öffentlichen Einrichtungen. So kommt es in ländlichen Räumen mit Bevölkerungsrückgang und gleichzeitiger Überalterung zu einer Zunahme der Nachfrage nach Leistungen für Senioren während es gleichzeitig zu einer Abnahme der Nachfrage nach Leistungen für Familien und Kindern kommt. Dadurch steigt der Bedarf an betreubaren bzw. betreuten Wohnformen und Alters- und Pflegeheimen. Auf der anderen Seite sinkt aufgrund von rückläufigen Geburtenraten der Bedarf an Kinder- und Schülerbetreuungseinrichtungen.

3.2 Wirtschaftsstrukturelle Einflussfaktoren

Der Einfluss wirtschaftsstruktureller Faktoren wird bestimmt durch ökonomische Veränderungen auf lokaler bzw. regionaler Ebene (hier auch massiv vom demografischen Wandel geprägt) wie auch durch Entwicklungen überregionaler bzw. globaler Wirtschaften, deren Auswirkungen auch für alle untergeordneten Ebenen Konsequenzen mit sich ziehen. Im Folgenden wird versucht einen Überblick über relevante Faktoren zu geben.

3.2.1 Globale Entwicklungen und deren Auswirkungen auf Österreich

Nationale Ökonomien erfahren im Zuge der Globalisierungsprozesse tiefgreifende Veränderungen durch schrittweise Liberalisierungen und Deregulierungen des internationalen wie nationa-

len Handels, sinkende Transportkosten, steigende Lohnkosten und die Entwicklung neuer Technologien. Diese Entwicklungen, die alle Wirtschaftsbereiche der internationalen wie auch der lokalen Ebene betreffen, bedeuten neben einem Mehr an Wohlstand, Offenheit und Kooperation auch einen erhöhten Wettbewerbs- und Innovationsdruck in den westlichen Industrieländern. Die aktuelle Wirtschafts- und Finanzkrise wird diesen Trend weiter verstärken und in Österreich vor allem Umstrukturierungs- und Verlagerungsprozesse im sekundären sowie im tertiären Sektor weiter forcieren. Durch eine Fokussierung auf eine hohe Innovationsfähigkeit wird die Nachfrage nach qualifizierten Beschäftigten im Forschungs- und Entwicklungsbereich zunehmen. Diese Tendenzen fördern die Anziehungskraft der Agglomerationsräume und führen aufgrund dieser Potentialverschiebung zu einer Verschärfung der Konkurrenz zwischen ländlichen Regionen und Zentralräumen (vgl. GRUBER & POHN-WEIDINGER, 2010, S. 1 ff.).

3.2.2 Nationale Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Gemeinden

Österreich entwickelt sich seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts aufgrund der wirtschaftspolitischen Strukturen (u. a. Sozialpartnerschaften) günstig mit einem stabilen Wirtschaftswachstum von etwa 2,2 % des Bruttoinlandproduktes (BIP) pro Jahr. Der ökonomische Strukturwandel seither bewirkte ausgeprägte Verlagerungen vom primären Sektor der Land- und Forstwirtschaft (aktuell 1% des BIP) bzw. dem sekundären Sektor der Industriewirtschaft (30% des BIP) hin zum tertiären Sektor der Dienstleistungsgesellschaft (69% des BIP). Im internationalen Vergleich (z. B. 80% des BIP in den USA) ist dieser Wert jedoch noch stark ausbaufähig. Die jeweiligen Veränderungen weisen geographische Disparitäten auf. So sind in den Ländern Ober- und Niederösterreich, Steiermark und Vorarlberg die Anteile des sekundären Sektors signifikant über dem Bundesdurchschnitt, während in Wien der Anteil des tertiären Sektors mit aktuell etwa 83 % Anteil am BIP weit über dem nationalen Durchschnitt liegt (vgl. ÖROK, 2008).

Die raumbezogenen Auswirkungen dieses wirtschaftlichen Strukturwandels, der auch als Tertiärisierung bezeichnet wird, zeigen sich in einer umfangreichen Bevölkerungsveränderung. Aufgrund von wirtschaftlichen Umstrukturierungen bzw. Rückgang der Beschäftigung im primären (Beschäftigung in land- und forstwirtschaftlichen Betrieben) und vor allem sekundären Sektor (güterproduzierendes Gewerbe) ziehen vor allem junge und gut ausgebildete Menschen von deindustrialisierten Regionen und strukturschwachen, peripheren Landgebieten in die Ballungsräume entlang der Hauptverkehrsachsen bzw. in den Einzugsbereichen der Städte und finden dort Beschäftigung im tertiären Sektor (Handel- und Dienstleistungen). In diesen Agglomerationsräumen sind die Angebote an qualifizierten Arbeitsstellen, von Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie an Freizeit-, Kultur- und Sozialeinrichtungen vielfältiger und räumlich konzentrierter verteilt (vgl. PUMBERGER, 2010, S. 37 ff.).

Auch Betriebe aus dem sekundären Sektor (hier vor allem aus dem Bau- und Baunebengewerbe) ziehen in diese expandierenden Gebiete und profitieren von günstigen Wirtschaftsbedingungen und Infrastruktureinrichtungen sowie einem höheren Angebot an qualifizierten Arbeitnehmern.

3.3 Politische Einflussfaktoren

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor, der den öffentlichen Sektor betrifft, ist eine, sich verändernde Sicht des Staates, auf die ihn betreffenden Aufgaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge. So wurde die Wandlung vom Wohlfahrtsstaat, in dem der Staat alle Leistungen der Daseinsvorsorge organisiert und finanziert hat zum Gewährleistungsstaat, der einen Teil der Leistungen der Daseinsvorsorge durch gemeinwirtschaftliche Unternehmen im staatlichem Eigentum bzw. unter staatlicher Kontrolle oder durch Private im Auftrag der öffentlichen Hand erbringen lässt beginnend mit den 1980er Jahren aber vor allem auch im Zuge des Beitrittes Österreichs zur Europäischen Union (EU) im Jahr 1995 vollzogen. So wurden zur Sicherung des wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhaltes neue Formen für die Bereitstellung öffentlicher Leistungen entwickelt. Im Besonderen für netzgebundene Leistungsformen (Telekommunikation, Postdienste, Stromversorgung) sorgt der Universaldienst für eine Verfügbarkeit bestimmter Leistungen für alle Nutzer unabhängig von der jeweiligen geografischen Lage, in einer festgelegten Qualität und zu erschwinglichen Preisen (vgl. ÖROK, 2006, S. 36 ff.). Des Weiteren wurden Regulierungsbehörden geschaffen und Regulierungsgesetze verabschiedet, um im Zuge der Liberalisierungen von, dem Gemeinwohl verpflichteten Leistungen, das Ausnutzen einer marktbeherrschenden Stellung zu unterbinden und Qualitäts- und Sicherheitsstandards zu garantieren (vgl. ÖROK, 2006, S. 39).

Auch die technologischen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte, vor allem auf dem Telekommunikations- und Mobilitätssektor haben die o. a. Entwicklungen entscheidend beeinflusst und die Umstrukturierung hin zu einer Zentralisierung unterstützt und ein geändertes Konsumverhalten bewirkt. Damit wurde aber auch, neben anderen Einflussfaktoren, die Entwicklung zur Ausdünnung der flächendeckenden Versorgungsstruktur und den damit einhergehenden, unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Gemeinden bewirkt.

Diese Umstrukturierungsprozesse haben zur Folge, dass vor allem in ländlichen Gebieten Gebäude aus der Nutzung fallen. So hat die Österreichische Post nach ihrer Umstrukturierung und Ausgliederung aus dem Bundeshaushalt 1996 und der Gründung der Österreichischen Post AG 1999 in den Jahren 2002 bis 2006 rund 950 Postfilialen geschlossen (vgl. TAMME, 2007, S. 6 u. 15). Im Zuge der Zusammenführung zum einheitlichen Wachkörper Bundespolizei 2005 kam

es zur Zusammenlegung bzw. zur Auflassung von Dienststellen (Zollamtsgebäude, Gendarmeriedienststellen) sowie im Zuge von Reorganisationen 1992 bzw. 2003/2005 und 2012 zur Auflassung von Bezirksgerichten (vgl. STATISTIK AUSTRIA, 2012a). Durch fehlende Nachnutzungsoptionen können diese Gebäude bzw. Gebäudeteile zu strukturellem, dauerhaften Leerstand werden.

3.4 Raumstrukturelle Einflussfaktoren

Die anhaltenden räumlichen Transformationsprozesse wurzeln im Wesentlichen in einem Wirkungsgefüge von Einflüssen soziodemografischer und wirtschaftlicher Veränderungsprozesse. So finden sich neben den bestimmenden raumprägenden Suburbanisierungsprozessen in den stadtnahen Agglomerationsräumen auch gegenläufige Prozesse des Wachstums sowie des Schrumpfens in unmittelbar benachbarten Gemeinden ländlicher Räume. Hierbei spielen auch die geographische Lage (Erreichbarkeit, Lage im politischen Raum – Grenzgebiete) sowie die naturräumlichen Bedingungen (land- und forstwirtschaftliche Gunst-/Ungunstlagen, touristisch relevante Landschaften, Klima) eine nicht unwesentliche Rolle. In Österreich sind vor allem die Regionen entlang des ehemaligen Eisernen Vorhanges (nördliches Oberösterreich, nördliches und östliches Niederösterreich, östliches Burgenland), inneralpine Gebiete ohne Tourismus und mit schlechter Verkehrsanbindung, die von der Deindustrialisierung betroffenen Gebiete der Mur-Mürz-Furche sowie Regionen im unwegsamen Grenzgebiet zu den südlichen und östlichen Nachbarstaaten (Teile Kärntens, Burgenlandes und ein Großteil Osttirols) betroffen (SAMMER et al., 2000, S. 30 ff.)

Während in den Wachstumsgemeinden und –regionen raumrelevante Probleme wie die Flächenausdehnung aufgrund der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie die erforderliche Anpassung der technischen Infrastrukturen die Politik vor Probleme stellt, sind es in den strukturschwachen Gemeinden entvölkerte Ortskerne und damit sinkende Standortattraktivität sowie Unterschreitungen der Untergrenzen für eine wirtschaftliche Auslastung flächendeckender sozialer sowie leitungsgebundener technischer Infrastruktur.

Die historisch gewachsenen, bestehenden politisch-territorialen Rahmenbedingungen mit ihren rechtlichen Bestimmungen sind nicht an aktuelle, durch erhöhte Mobilität veränderte, Nutzererfordernisse angepasst. Die Funktionsmischung in einem Haus, Hof bzw. einem Ort (Wohnen, Arbeiten, Leben in demselben Ort) wurde in den letzten Jahrzehnten durch eine Funktionstrennung ersetzt, die auch nicht vor Gemeindegrenzen halt gemacht hat. So haben sich auf der einen Seite Wirtschafts- und Industrieortschaften und -gemeinden gebildet und auf der anderen Seite fast reine Wohnorte, sog. Schlafgemeinden entwickelt. Trotz dieser Entwicklungen muss

jede Gemeinde ein Grundangebot an Dienstleistungen zur Daseinsvorsorge stellen, unabhängig davon, wie gut sich dies mit den Nutzererfordernissen ihrer Bürger vereinbaren lässt (MOSE & NISCHWITZ, 2009).

Auch die Lage eines Gebäudes einer öffentlichen Einrichtung im Raum, also innerhalb des Gemeindegebietes, kann bei Überlegungen im Zuge von Erneuerungsbestrebungen eine bedeutende Rolle spielen. So ist bei öffentlichen Einrichtungen darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit für alle Bürger gegeben ist und die Möglichkeit für eine Vernetzung bzw. Kombination mit anderen öffentlichen Einrichtungen unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Aufgrund der Tendenzen zur räumlichen Funktionstrennung von Wohnen, Arbeit und Freizeit, die in den letzten Jahrzehnten stattgefunden und die Orte und Städte massiv geprägt haben, kommt den Einrichtungen der öffentlichen Hand zukünftig auch die Rolle als Verbindungsglied im baulich-räumlichen Sinne zu.

3.5 Objektbezogene Einflussfaktoren

Unter objektbezogenen Einflussfaktoren verstehen sich im Zuge dieser Arbeit gebäudespezifische Merkmale wie der Gebäudezustand, die Gebäudesubstanz, das Gebäudevolumen, der Grundriss, die Grundfläche, die beim Bau verwendeten Materialien sowie die Adaptierungsfähigkeit des Bestandes für eine Nachnutzung. Diese Einflussfaktoren sind ausschließlich auf das Gebäude bzw. die Liegenschaft bezogen und unabhängig von der vormaligen Nutzungsfunktion als öffentliche Einrichtung. Wie bereits im Kapitel 2.3 (Betroffene Gebäude- und Liegenschaftstypen) erwähnt, sind die meisten Gebäude öffentlicher Einrichtungen funktionspezifisch ausgeführt und weisen daher, je nach Nachnutzungsoption, eine geringe oder hohe Adaptierungsfähigkeit auf. Gebäude aus der Gründerzeit (Mitte des 19. Jahrhunderts) oder älteren Baudatums weisen andere gebäudespezifische Merkmale in Bezug auf Bauweise, Materialität, Grundriss und Gebäudesubstanz auf als Gebäude der 60er/70er bzw. der 80er/90er Jahre des letzten Jahrhunderts. Bei Gebäuden, die in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg gebaut wurden, kamen auch Baumaterialien zum Einsatz, denen gesundheitsschädliche Auswirkungen auf den menschlichen Organismus (z. B. Verwendung von Asbest bis 1990, formaldehydhaltige Holzbauteile) nachgewiesen wurden. Daher müssen diese Gebäude einer Sanierung unterzogen werden.

Die Eigentumsverhältnisse sind ein weiterer wesentlicher Faktor für die Entstehung von Leerständen nach dem Außernutzungstellen einer öffentlichen Einrichtung. Hierzu sind zwei gegenläufige Tendenzen ausmachbar. Zum einen gibt es Gebäude, die ihre Bedeutung als Standort für öffentliche Einrichtungen verloren haben und durch Verkauf privatisiert werden. Dies betrifft

z. B. Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Liegenschaften. Hierbei gibt es auch aufgrund angespannter Gemeindebudgets die Tendenzen, öffentliche Leistungen durch Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie von Privaten im Auftrag der öffentlichen Hand zu erbringen und dadurch aus dem Gemeindehaushalt ausgliedern zu können.

Der gegenläufige Trend findet sich in einer Übernahme von Wohn- und Gewerbeimmobilien durch staatliche Körperschaften. Dies betrifft vor allem Gebäude, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Nutzung und ihrem baulichen Zustand von den Eigentümern nicht länger bewirtschaftet werden können oder aufgrund von Veränderungen der Eigentumsverhältnisse (z. B. Erbschaft, Zwangsversteigerung) zur Disposition stehen.

Unterschiedliche Interessenslagen der handelnden Akteure bzw. fehlender Gestaltungswillen, vor allem der politischen Parteien, können aufgrund von herrschenden Mehrheitsverhältnissen und angespannter Finanzlage der Gemeinde ebenfalls Gebäudeleerstand fördern.

Zwischenfazit

Die Ursachen für die Entstehung eines Leerstandes einer öffentlichen Einrichtung sind meist in einem Wirkungsgefüge aus sozio-demografischen, wirtschaftlichen, raumstrukturellen und objektbezogenen Einflussfaktoren zu finden. In den seltensten Fällen kommt nur einer dieser Einflussfaktoren zum Tragen. Durch die verschiedenartig gelagerten und sich gegenseitig verstärkenden bzw. ergänzenden Einflüsse kann keine allgemein gültige Formel für die Ursachenermittlung von Leerständen gefunden werden. So muss jeder Leerstand für sich und in seinem Bezug zu den o. a. lokalen wie übergeordneten Einflussfaktoren untersucht und analysiert werden, um für die jeweilige spezifische Situation passende Nachnutzungsoptionen finden zu können.

4 Auswirkungen von Leerständen öffentlicher Einrichtungen

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erwähnt, sind die meisten Leerstandsituationen öffentlicher Einrichtungen im direkten Zusammenhang mit Schrumpfungsprozessen zu sehen und daher sind auch die Auswirkungen von leerstehenden Gebäuden bzw. durch den Wegfall öffentlicher Einrichtungen auf Raum und Bevölkerung unter diesem Aspekt zu betrachten. Auch in puncto Auswirkungen kommt es aufgrund von Wirkungsgefügen zu sich selbstverstärkenden Prozessen, wie dies in Abb. 5 (Negative Entwicklungsspirale) bereits skizziert wurde.

Im Folgenden wird versucht, mit den wesentlichsten raum- und baustrukturellen, ökonomischen sowie soziokulturellen Auswirkungen einen Überblick über das ganze Spektrum an Konsequenzen zu geben.

4.1 Raumstrukturelle Auswirkungen

Unter raumstrukturellen Auswirkungen von öffentlichem Leerstand werden die Effekte auf die räumlich verankerten Lebens- und Arbeitsverhältnisse und das, durch diese stattfindenden Wechselbeziehungen sich bildende, Raumgefüge verstanden.

Die bedeutendsten raumrelevanten Auswirkungen finden ihre Ursache in Ungleichgewichten bei Angebot und Nachfrage. So können bei leitungsgebundenen technischen bzw. altersspezifischen sozialen Infrastrukturen Unterauslastungen aufgrund eines Überangebotes bei gleichzeitig nachlassender Nachfrage aufgrund von Abwanderung bzw. Überalterung entstehen. Das kann zur Folge haben, dass aufgrund von Konzentrations- und Rationalisierungsbestrebungen öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge mit denen von Nachbargemeinden zusammengelegt werden oder in regionale Zentren bzw. in Stadtumlandgebiete verlegt werden, wodurch sich regionale Disparitäten verstärken (vgl. PUMBERGER, 2010).

Das bewirkt und fördert unter anderem weitere Migrationsbewegungen hin zu den Agglomerationsräumen und damit auch weiteren Gebäudeleerstand von Wohn- und Gewerbeimmobilien in strukturschwachen peripher gelegenen Gemeinden sowie veränderte Erfordernisse an die Mobilität der Nutzer (weniger öffentlicher Personennahverkehr aufgrund sinkender Nachfrage, mehr motorisierter Individualverkehr).

Auf lokaler Ebene geht durch diese Umstrukturierungen die Basis kleinräumiger Versorgung verloren, eine innerörtliche Entwicklung wird gehemmt und die Wachstumsdynamik der lokalen

Wirtschaft nimmt weiter ab. Versäumnisse der Lokal- und Regionalpolitik im Erkennen und Analysieren der Situation und fehlender Wille zu weitsichtigen Entscheidungen bringen weitere Nachteile im interkommunalen Wettbewerb in puncto wirtschaftliche Standortattraktivität und Lebensqualität mit sich.

Diese Entwicklungen stehen im Widerspruch zur den Zielen österreichischer Raumordnungspolitik, die gleichwertige Lebensbedingungen und die Garantie der Gewährleistung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in allen Regionen verlangen.

4.2 Baustrukturelle Auswirkungen

Unter baustrukturellen Auswirkungen werden Effekte öffentlichen Leerstandes auf das Ortsbild, die durch das Gebäude repräsentierte Baukultur sowie die Gebäudesubstanz verstanden.

Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand prägen durch ihre Lage und meist auch durch die regionale und traditionelle Bauausführung das Ortsbild. Das Leerstehen dieser repräsentativen und identifikationsstiftenden Bauten kann sich neben der gestalterischen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Perforation einer kompakten Baustruktur auch auf die regionstypische Baukultur auswirken. Die Baukultur von Gebäuden der öffentlichen Hand (bzw. vor der Errichtung der Republik auch die Gebäude der Monarchie) stellt die Baustandards der jeweiligen Epoche dar, steht für Originalität und lokale Identität und fungierte seit jeher auch als Vorbild bzw. Trendsetter für Wirtschafts- und Wohngebäude der Bevölkerung. Fallen nun diese Gebäude außer Nutzung, stellt sich auch die generelle Frage der Funktionalität dieser Baukultur für aktuelle Nutzungen, da Grundrisse älterer Gebäude sich aus bautechnischen und kostenspezifischen Gründen nicht so leicht verändern lassen. Viele Objekte, die nach 1950 gebaut wurden sind sehr oft reine Zweckbauten, die neben sehr spezifischen Grundrissen zunehmend auch vorgefertigte Bauteile enthalten. Einige der eingesetzten Baumaterialien (Verwendung von Asbest bis Ende der 1990er Jahre) sind z. T. als gesundheitsschädigend einzustufen, was eine Nachnutzung verunmöglicht oder zumindest erschwert.

Durch Verlust an Nutzung leerstehender Gebäude und mangelnder Aufmerksamkeit und Instandhaltungsaktivitäten sowie sich als hemmend für Um- und Anbau erweisende Rahmenbedingungen durch den Denkmalschutz wird der weitere Verfall beschleunigt bis zu einem Punkt an dem ein unsanierbarer Zustand des Gebäudes eintritt und die Bausubstanz als verloren anzusehen ist.

Begleitend kommt es dabei oft auch zu einer Verwilderung der umgebenden Grün- und Freiflächen. Leerstehende Gebäude stellen ein potentielles Ziel für Vandalismusaktionen dar und in Städten sind auch temporäre Hausbesetzungen, als Beispiel gesetzlich unerlaubter Zwischenutzung, möglich.

4.3 Ökonomische Auswirkungen

Unter ökonomischen Auswirkungen werden alle kalkulierbaren und unkalkulierbaren finanziellen Effekte eines öffentlichen Leerstandes bzw. eines Verlustes einer öffentlichen Einrichtung zusammengefasst.

Durch die Mindernutzung oder auch die Auflassung von öffentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge entstehen den Gemeinden durch fehlende Auslastung bzw. Umstrukturierungsmaßnahmen erhebliche Kosten. Hier sind zum einen die Kosten für Betrieb- und Instandhaltung zu nennen sowie auch die Kosten für Sanierung, Adaptierung, Umbau oder auch Rückbau des Gebäudes und die Kosten für Neubau oder anderweitiger Nachnutzungsmaßnahmen.

Für den Betrieb und die Instandhaltung eines Gebäudes fallen verbrauchsunabhängige Betriebskosten wie Grundsteuer, Versicherungen, Verwaltung, Kosten für die Gebäudereinigung, Grün- und Freiraumpflege, etc. sowie zum Teil auch verbrauchsabhängige Betriebskosten wie Strom-, Wasser-, Wärmeversorgungs- und Abwasserentsorgungskosten an (LINDNER et al, 2004, S. 14 ff.).

Durch fehlende Steuereinnahmen sowie einer Reduktion der Transferzahlungen des Bundes (Ertragsanteile im Rahmen des Finanzausgleichs) durch die Bevölkerungsveränderung können anfallende Investitionen nicht durch die gemeindeeigenen Budgetmittel getätigt werden. So versuchen die meisten Gemeinden als erste Reaktion durch eine Erhöhung der Gebühren und andererseits kostenreduzierenden Maßnahmen die Verluste auszugleichen. Durch die Minderauslastung können vor allem bei leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen technische Probleme entstehen, die weitere Investitionen in notwendige Anpassungs- und Rückbaumaßnahmen erfordern.

Die erforderlichen langfristigen Anpassungen der infrastrukturellen Einrichtungen zeigen sich als kostenintensiv, da diese genauerer raum- und bevölkerungsstruktureller Analysen bedürfen und die Planungen sowie die Umsetzung wesentlich längere Zeiträume in Anspruch nehmen,

als dies bei Anpassungen an aktuelle Nutzungserfordernisse von Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden der Fall ist.

Hierbei ist vor allem die soziale, altersspezifische Infrastruktur betroffen. Kinder- und jugendspezifische Einrichtungen und Dienstleistungsangebote werden in vielen Fällen zuerst stufenweise reduziert (Anzahl der Kinder pro Betreuungsgruppe bzw. Klassenschüleranzahl) und in weiterer Folge auch rückgebaut (Zusammenlegung mit Nachbargemeinden). Dies bedeutet für die zukünftige Standortgemeinde meist Investitionen in die Erweiterung oder den Neubau des Schul- bzw. Kindergartengebäudes während den Abgangsgemeinden Betriebs-, Instandhaltungs-, Umbau- oder Abrisskosten entstehen. Für Kinder- und Schülertransporte in die Nachbarorte müssen zusätzliche finanzielle Mittel bereitgestellt werden und andererseits muss ein Entgang an Erlösen (Kindergarten- bzw. Schulgeld) ausgeglichen werden. Einsparungen entstehen den Gemeinden wiederum durch den Entfall der Personalkosten für Kinderbetreuung, Hausmeistertätigkeiten bzw. den Betrieb der Schulküchen.

Leerstehende Gebäude des Postdienstes, von Polizei- (vormals Gendarmerie) und Rettungsdienststellen sowie Bezirksgerichten bedeuten aufgrund der verschiedenen Eigentumsverhältnisse nicht unbedingt direkte Kosten für die Gemeinde außer sie ist Eigentümerin des Gebäudes bzw. der Liegenschaft.

Die anfallenden Kosten für die Kompensation des Verlustes an Infrastruktur sowie nachfolgend der Wert- und Attraktivitätsverlust als Lebens- und Wirtschaftsstandort bzw. der Immobilie oder des Grundstücks im speziellen sind nicht oder nur durch intensive, raum- und sektorenübergreifende Analysen feststellbar.

4.4 Soziokulturelle Auswirkungen

Unter soziokulturellen Auswirkungen werden die demografischen, kulturellen, politischen und sozialen (auch psychosozialen) Veränderungen verstanden, die der Leerstand von öffentlichen Einrichtungen mit sich bringen kann. Quantitativ messbare Auswirkungen von leerstehenden öffentlichen Gebäuden bzw. durch den Wegfall von öffentlichen Dienstleistungen der Daseinsvorsorge im soziokulturellen Kontext sind aufgrund fehlender Untersuchungen und Analysen schwer zu belegen. Jedoch können im Allgemeinen Aussagen dazu getroffen werden.

Ein Leerstand eines repräsentativen Gebäudes (Gemeindeamt, Schule, Kirche) oder einer Infrastruktureinrichtung (z. B. Bahnhöfe, Postgebäude) wird mit negativ konnotierten Schlagworten

wie Verlust bzw. Verfall assoziiert. Ein als resignierend empfundenes Vorstellungsbild von einem Ort, einer Gemeinde wird gefördert. Das Image einer Gemeinde als gedankliches Konstrukt wird aus dem Außenimage und dem Innenimage gebildet. Das subjektiv wahrgenommene Außenimage einer Gemeinde, also die Vorstellung, die sich Bürger aus Nachbargemeinden oder Touristen über jenen Ort bilden, äußert sich in der Wahrnehmung des Ortes als wenig innovatives, dysfunktionales Lebensumfeld und beeinflusst die Wohn- und Wirtschaftsstandortwahl nicht unwesentlich. Das Innenimage zeigt sich im Selbstbild, dass die Bürger von ihrer Gemeinde haben. Kommt es durch Rückbau (Abriss) zum Verlust von ortsbildprägenden Gebäuden mit denen Bürger persönliche Wurzeln verbinden, sogenannte „*vertrauten Orte der eigenen Biografie*“ (KIL, 2005), verändern sich nicht nur optische Bezugspunkte im Lebensumfeld sondern auch die sozialen Bindungen und den Zusammenhalt innerhalb der Dorfgemeinschaft (vgl. PUMBERGER, 2010, S. 50 ff.).

Öffentliche Gebäude haben neben ihrer spezifischen Bestimmungsfunktion auch weitere historisch gewachsene Funktionserfordernisse erfüllt (lokales Identitätsmerkmal, Kommunikationsraum, Exemplar traditioneller, regionaler Baukultur), die im hohen Maße die Kohäsionskraft, also das Zugehörigkeitsgefühl einer Gemeinde bewirkt haben. Diese Veränderungen werden von den Betroffenen unterschiedlich wahrgenommen. Je nach persönlicher Lebensgeschichte, individuellen Erfahrungen und dem Grad der inneren Verbundenheit mit der Gemeinschaft und dem Ort sowie des zur Verfügung stehenden Mobilitätspotentials wird individuell reagiert (vgl. PUMBERGER, 2010, S. 51).

Jungen Menschen mit hohem Mobilitätspotential, die sich nicht so stark an ihre Heimatgemeinde gebunden fühlen, können mit den Auswirkungen flexibler umgehen und passen sich an die veränderten Gegebenheiten an oder ziehen aufgrund von, in Kapitel 3.1.2 (Migration) angeführten, Push-Faktoren in regionale Zentren, Stadtumland- oder Stadtgebiete. Älteren Menschen, die aufgrund ihrer persönlichen Biographie und sozialer Bindungen fest in der Gemeinde und der Dorfgemeinschaft verwurzelt sind und über ein niedriges Mobilitätspotential verfügen, fallen die o.ä. Veränderungen und damit verbundenen Umstrukturierungen ihres Alltagsablaufes und ihrer Handlungsfähigkeit schwer.

Diese Faktoren beschleunigen eine weitere Abwanderung der Bevölkerung und bedingen neben den Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung in Richtung Überalterung auch eine zunehmende Segregation. Damit sind wiederum weitreichende Folgen auf die Kohäsionskraft einer Dorfgemeinschaft verbunden. Vielen Vereinen und Organisationen, die für das kulturelle und soziale Angebot einer Gemeinde stehen, fehlt der tatkräftige Nachwuchs ebenso wie auf der Ebene der Gemeindepolitik als Gestaltungsgremium der zukünftigen Entwicklung.

4.5 Politische Auswirkungen

Was bedeuten nun leerstehende öffentliche Gebäude bzw. der Verlust an Einrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge für die Gemeindepolitik? Die Autonomie einer Gemeinde und damit auch ihr Selbstverständnis als handelnder Akteur in ihrem angestammten Wirkungsbereich wird durch die o. ä. Situationen ausgehöhlt, ihr Aktionsradius durch überregionale Entwicklungen eingedämmt und ihre Entscheidungsgewalt durch politische und wirtschaftliche Entscheidungen übergeordneter Instanzen beschnitten. Im Zusammenspiel von Erlösentgang und Auslastungsproblemen auf der einen Seite und veränderten Nutzungserfordernissen seitens der Bürger auf der anderen Seite erheben sich nicht nur die Fragen wie z. B. „Welche Einrichtungen für Infrastruktur und Daseinsvorsorge werden in Zukunft benötigt und können in diesem Gebäude, auf dieser Fläche verwirklicht werden? Wie wird sich die Bevölkerungsentwicklung und –zusammensetzung in den nächsten Jahr-(zehnt)-en auswirken?“ sondern auch die Frage der Finanzierbarkeit. Durch die finanziell angespannte Lage der meisten Gemeinden Oberösterreichs (289, das sind 65 % aller öö. Gemeinden) und vor allem jener strukturschwachen Gemeinden in peripheren Lagen sind Investitionen im außerordentlichen Haushalt nur durch Bedarfszuweisungen des Landes OÖ. möglich. Diese werden an Bedingungen geknüpft, die überregionalen und politischen Überlegungen des Landes entsprechen. Dadurch wird die Handlungs- und Entscheidungsfreiheit seitens der Gemeinden noch weiter eingeschränkt.

Der Leerstand eines Gebäudes kann und soll aber auch als Entwicklungschance für eine, sich den verändernden Bedingungen anpassende und auf Bürgerbeteiligung basierende, Orts- und Gemeindeentwicklung verstehen. Wo Leere herrscht ist Platz für Neues. Unter dem Motto: „Mehr Dorf für weniger Bürger!“ wird z. B. in Südwestfalen der Leerstand aktiv bewusst gemacht (vor allem Wohn- und Wirtschaftsgebäude), durch konsequente Umnutzungen neue Betätigungsfelder erschlossen und durch Abriss Platz geschaffen für Neubauten im Dorfkern (Innenverdichtung) oder Platz- und Freiraumgestaltungen. So kann sich neben der erfolgreichen Um- und Nachnutzung eines Gebäudes auch eine neue und nachhaltige Form der Gemeindepolitik entwickeln.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen durch öffentlichen Gebäudeleerstand bzw. das Wegfallen von öffentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge verschiedene Ebenen betreffen und auch von der Gesamtentwicklung einer Gemeinde, einer Region beeinflusst werden. Sie können daher also nicht separiert betrachtet werden. Dieses dynamische Wirkungsgefüge zeigt sich zum Teil selbstverstärkend und überlagernd. So empfiehlt es sich, nicht generalisierbare, situationsspezifische Auswirkungen individuell in jeder Gemeinde zu analysieren, um gemeinsam nachhaltige und ganzheitliche Lösungsansätze zu erarbeiten.

5 Umgang mit der Leerstandsproblematik

Im Zuge dieser Arbeit wird an den Umgang mit Leerständen öffentlicher Gebäude unter dem Aspekt der Nachnutzung des Gebäudes herangegangen. Die Suche nach einem eventuellen Ersatz für verloren gegangene Dienstleistungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge, die den Leerstand eines Gebäudes verursachten ist nicht expliziter Anspruch dieser Arbeit. Es können jedoch im Zuge der Entwicklung von Nachnutzungsoptionen durchaus auch Dienstleistungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge als Nach- oder Zwischennutzung in Frage kommen.

Konsequenterweise beginnt man eine erfolgreiche Lösung für die Leerstandssituation mit einer tiefgründigen und qualitativen Erfassung der Daten und Fakten und analysiert diese gemeinsam mit den Erkenntnissen über die Ursachen und Auswirkungen und den Entwicklungen der Gemeinde und der Region. Wesentliche Bedeutung dabei kommt den vorliegenden Eigentumsverhältnissen und den lokalen bzw. regionalen Rahmenbedingungen zu. Darauf aufbauend werden mögliche oder auch konkrete Hemmfaktoren für eine Um- und Nachnutzung erörtert und die Potentiale für eine städtebauliche bzw. ortsplanerische Entwicklung aufgezeigt. Abschließend werden die möglichen Nutzungsformen dargestellt und mit Best-Practice-Beispielen dokumentiert.

Anpassungsstrategien bei Verlust einer Infrastruktureinrichtung bzw. einer Dienstleistung der Daseinsvorsorge sowie die Sicherung und Förderung der Kohäsionskraft durch die Einbindung der Bevölkerung in die Entwicklungsprozesse werden im Allgemeinen behandelt und mit Best-Practice-Beispielen ergänzt.

5.1 Erfassung des Leerstandes

Unter einer Erfassung eines öffentlichen Leerstandes sind alle Erhebungen von Daten und Fakten zu verstehen, die als Grundlage für eine umfassende Leerstandanalyse benötigt werden. Eine vollständige und ganzheitlich orientierte Analyse dient der Gemeinde als Bewusstseinsbildung und als Entscheidungsgrundlage für die Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten und Entwicklungsstrategien. Daher sind neben der Aufnahme des Objektes als Baukörper weitere Erhebungen notwendig.

Da es sich bei einem öffentlichen Leerstand um eine Sondersituation im Bereich des Leerstandmanagements handelt, können Untersuchungsmethoden für Leerstandserhebungen im Wohn-, Gewerbe und Industriebereich nur bedingt Verwendung finden und müssen adaptiert

und erweitert werden, denn auch Kenntnisse der Ursachenfaktoren und Auswirkungen sind für eine umfassende Analyse notwendig.

Bei Erhebungen des Leerstandes von Wohnhäusern, Büro- und Wirtschaftsgebäuden sind vor allem die Flächennutzung, der Zustand des Objektes, die Standortqualität, die Erreichbarkeit und der Miet- bzw. Kaufpreis von wesentlichem Interesse und können relativ einfach mittels Erhebungsbogen und Eigentümerbefragungen recherchiert werden. Für flächendeckende Erhebungen können auch noch Haushaltsgenerierungen, die Abfrage von Versorgerdaten sowie Fortschreibungen von Statistiken verwendet werden, wobei auch hier keine Methode für sich den Anspruch auf den einzig wahren Lösungsweg erheben kann. Das Ziel, das man mit der Leerstanderhebung verfolgt, gibt die Methode oder den Methodenmix vor. Jedoch wird der Begehung, abgesehen vom zeitlichen und finanziellen Aufwand einer flächendeckenden Erhebung, die effektivste und umfassendste Datenerhebung im Vergleich der untersuchten Methoden zugetraut (vgl. IFS, 2005, S. 28).

Beim öffentlichen Leerstand müssen darüber hinaus auch die Einflussfaktoren betreffend wirtschaftliche und bevölkerungsstrukturelle Entwicklungen in der Gemeinde bzw. der Region, die Lage und die Einbindung im Ort, vorhandene Frequenz- und Auslastungspotentiale, die Relevanz für die Ortsentwicklung allgemein und die Innenentwicklung im Besonderen, das Erhaltungspotential für das Ortsbild und die Baukultur, die aktuelle Energieversorgung und Belastung durch Immissionen, mögliche Mobilisierungsinstrumente und Partizipationsansätze und auch das Finanzierungspotential erhoben werden um eine umfassende Analyse durchführen zu können. Daher würde eine Begehung fokussiert auf das Erfassen der Objektmerkmale (Gebäudemerkmale, Lage, Eigentümerverhältnisse, Nutzungsart) zu kurz greifen.

Für die Erfassung von Leerständen öffentlicher Gebäude wird eine Kombination aus verschiedenen Methoden angedacht. Zum einen durch eine Begehung vor Ort mit einem Erhebungsbogen um das Objekt aufzunehmen, wobei hier wesentlich mehr Informationen und Daten gesammelt werden müssen als für Wohnungs- und gewerblichen Leerstand (Baustil, Baustruktur, Relevanz für das Ortsbild, Raum- und Sichtbeziehungen, Freifächensituation, Nähe zu anderen öffentlichen Einrichtungen,...). Ergänzend dazu empfiehlt es sich, leitfadengestützte Interviews mit planungs- und entscheidungsrelevanten Personen durchzuführen, um Hintergrundinformationen und aktuellen Überlegungen zu erfragen. Informationen zu regionalen Entwicklungen (Bevölkerung und Wirtschaft) sowie überregionalen und nationalen Trends (Förderkulissen, Entwicklungsprogramme) können durch Internet- und Literaturrecherche erhoben werden.

5.2 Leerstandanalyse

Im Zuge einer Leerstandanalyse in einem festgelegten Untersuchungsrahmen (räumlich und zeitliche Rahmenbedingungen) werden die erhobenen Daten des Leerstandes nach Komponenten (baulich sowie strukturell) geordnet, untersucht und unter qualitativen und quantitativen Aspekten ausgewertet. Dazu werden auch die Verbindungen und Wechselbeziehungen untereinander sowie die Einflüsse und Auswirkungen von bestimmenden Faktoren miteinbezogen, bewertet und abschließend interpretiert mit dem Ziel, den IST-Zustand festzustellen und die Ursachen für den IST-Zustand zu ermitteln.

Umfassende Leerstandanalysen, besonders wenn es sich um öffentliche Gebäude handelt, müssen sowohl monetär bewertbare als auch nicht monetär bewertbare Indikatoren in die Untersuchung einfließen lassen. Nicht monetär bewertbare Indikatoren drücken die Werthaltungen gegenüber dem Objekt aus und sind vor allem bei gemeindeeigenen Besitztümern wesentliche Einflussfaktoren für Entscheidungen, da sie alle Gemeindebürger betreffen.

Unter monetär bewertbaren Indikatoren verstehen sich

- anfallende Betriebs- und Instandhaltungskosten (verbrauchs-/ verbrauchsunabhängig)
- entgangene Erlöse durch Vermietung bzw. Veräußerung
- Wert des Gebäudes bzw. der Fläche (Verkehrswert)
- Kosten für Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen
- Kosten für Umbau- und Adaptierungsmaßnahmen
- Kosten für Abriss- und Neubaumaßnahmen
- mögliche Kostenminderung durch Ausschöpfung von Förderungen

Zu den nicht monetär bewertbaren Indikatoren zählen:

- Ideelle Werte als Teil der Baukultur, als Identitätsmerkmal, als Kommunikationsraum
- Ideelle Werte als Teil des Ortsbildes und der Ortsstruktur
- Potential für den Dorfumbau
- Nutzwert für die Gemeinde (durch Nutzwertanalyse)

Des Weiteren können und sollen auch entscheidungsrelevante Faktoren wie z. B. die Eignung des Objektes für Umnutzung ohne intensive Maßnahmen sowie die Eignung für Zwischennutzungen (rechtlicher Faktor, Sicherheitsbestimmungen) in die Analyse mit einfließen.

Für überörtliche, überregionale oder nationale Analysen zum Thema öffentlicher Leerstand fehlen bis dato mangels fehlender Untersuchungen verwertbare Zahlen und Informationen für Ver-

gleiche, da das Thema des öffentlichen Leerstandes wie generell die Leerstandthematik erst in den letzten Jahren aktuell geworden ist und erst beforscht werden muss.

Im praktischen Teil dieser Arbeit beschränken sich die Analysen auf konkrete Situationen vor Ort und werden vor allem unter dem Gesichtspunkt der Gemeindeentwicklung und der örtlichen bzw. überörtlichen Raumplanung durchgeführt. Gebäudebewertungen, bautechnische Beurteilungen und Kostenschätzungen für Sanierungs-, Umbau- oder Neubaumaßnahmen sind von qualifizierten Sachverständigen und Planungsbüros durchzuführen und liegen außerhalb der Kompetenz des Verfassers und würden zudem den Rahmen dieser Masterarbeit sprengen.

5.3 Bedeutung der Eigentumsverhältnisse

Der Verfügbarkeit und den bestehenden Eigentumsverhältnissen kommen beim Umgang mit Leerstand große Bedeutung zu. Die Klärung dieser Fragen entscheiden über die Realisierbarkeit von Nachnutzungsoptionen. Eine öffentliche Nutzung eines Gebäudes kann durchaus auch ohne bestehendes öffentliches Eigentum stattfinden (EISENHUT & HABERMEIER, 2008).

So liegt für einige Gebäude von Einrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge, die sich nicht im Vollbesitz der Gemeinde oder der öffentlichen Hand (einem Bundesland bzw. dem Staat) befinden sondern ausgelagert oder teilprivatisiert wurden, keine Entscheidungsbefugnis seitens der Gemeinde vor. Als Beispiele können hierfür ehemalige Postämter (zum Teil im Besitz der Österreichischen Post AG) und Bahnhöfe (ÖBB Immobilienmanagement GmbH) angeführt werden, ehemalige Staatsunternehmen, die zum Ende des letzten Jahrhunderts privatisiert bzw. teilprivatisiert wurden. Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen dieser Organisationen hat die Öffentlichkeit (im Sinne dieser Arbeit die Gemeindebürger) keine Entscheidungsbefugnis über die Immobilie. Auch Bundesamtsgebäude, Bundesschulgebäude, Universitätsgebäude und Gerichts- und Justizgebäude entziehen sich der Entscheidungsbefugnis durch die Gemeinde, da sie sich im Besitz des österreichischen Staates befinden und von der Bundesimmobiliengesellschaft mbH (BIG) verwaltet werden.

Das gleiche gilt für den Gebäudebesitz von privaten Dienstleistern oder Körperschaften öffentlichen Rechts, die manche Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge übernommen haben. In diesen Fällen bestehen für die Gemeinden meist nur beschränkte Handlungsmöglichkeiten. So können mit den verantwortlichen Organisationen Gespräch geführt, Interessenslagen abgeglichen, Kaufabsichten deponiert und Weiternutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Leerstehende Gebäude mit o.g. Eigentumsverhältnissen können also im Zuge dieser Arbeit nicht be-

handelt werden, außer es finden zum Zeitpunkt der Untersuchung erfolgversprechende Kaufverhandlungen seitens einer Untersuchungsgemeinde statt, sodass mit voller Entscheidungsbefugnis seitens der Gemeinde in Bälde gerechnet werden kann.

Ein gegenläufiger Trend zur o. ä. Privatisierungstendenz findet sich in der Übernahme von Gebäuden in den Gemeindebesitz um drohendem oder bestehendem Leerstand entgegenzuwirken. Dies betrifft vor allem Gebäude, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Nutzung und ihrem baulichen Zustand sowie auch aus finanztechnischen Gründen seitens der Eigentümer von diesen nicht länger bewirtschaftet werden können oder auch aufgrund von Eigentümerveränderungen (Erbschaft) zur Disposition stehen (EISENHUT & HABERMEIER, 2008, S. 13).

Es kann zusammengefasst werden, dass ein wirksamer Nachnutzungsprozess im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung nur dann möglich ist, wenn die Eigentümerverhältnisse klar sind und die Entscheidungsbefugnis über die Immobilie in der Hand der Gemeinde und ihrer Bürger liegt.

5.4 Bedeutung lokaler bzw. regionaler Rahmenbedingungen

Die relevanten lokalen und regionalen Rahmenbedingungen stellen weitere, wichtige Entscheidungsgrundlagen dar, da nur eine, speziell für die betreffende Örtlichkeit (Lage in der Region bzw. der Gemeinde, verkehrsmäßige Erschließung, bestehende Ziele der Gemeindeentwicklung, regionale Entwicklungstrends) konzipierte Nachnutzungsoption Chancen auf Realisierung und, vor allem durch die Akzeptanz der Bevölkerung, auf nachhaltige Weiterentwicklung hat (EISENHUT & HABERMEIER, 2008, S. 13).

Im direkten Vergleich zwischen oberösterreichischen Gemeinden lassen sich als eine der wenigen Gemeinsamkeiten die rechtlich-planerischen Rahmenbedingungen ausmachen, da die örtliche Raumplanung in allen OÖ. Gemeinden die gleiche rechtliche Grundlagen aufweisen und im OÖ. Raumordnungsgesetz von 1994 geregelt sind (OÖ ROG, 1994). Vergleiche mit Gemeinden aus anderen Bundesländern sind diesbezüglich nur eingeschränkt möglich, da die Raumordnungsgesetze der Bundesländer unterschiedlich ausgeführt sind.

Weitaus schwieriger lassen sich die Gemeinden bezüglich anderer bestimmender Rahmenbedingungen miteinander vergleichen. Die bevölkerungsstrukturellen Entwicklungen (Bevölkerungszusammensetzung, Gemeindegröße in Fläche und Einwohner) sowie die wirtschaftliche Ausrichtung (Fokus auf Wirtschaftsgemeinde vs. Wohngemeinde) und damit der Bedarf an den

jeweiligen öffentlichen Einrichtungen, sowie das qualitative und quantitative Vorhandensein von anderen Einrichtungen („Branchenmix“, Potential für Synergieeffekte und Wechselbeziehungen) stellen gemeinsam mit der Finanzkraft (Nettozahler vs. Abgangsgemeinde), den objektspezifischen Merkmalen (Lage, Erreichbarkeit, Gebäudequalität, städtebauliche Relevanz) sowie dem vorherrschenden Politikverständnis (repräsentative Politik vs. partizipativer Politikansatz) die wesentlichsten lokalen Rahmenbedingungen dar.

Bei den regionalen bzw. überregionalen Rahmenbedingungen spielen ebenso die bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturellen Bedingungen und Entwicklungen eine große Rolle vor allem auch im Zusammenhang mit den, von der Europäischen Union forcierten, gemeindeübergreifenden Zusammenschlüssen zu Regionen. Diese sind auch gemeinsam mit Gemeindekooperationen (Infrastruktureinrichtungen, Verwaltung) die ersten Ansätze, die historisch gewachsenen, politisch-territorialen Strukturen (Gemeindegrenzen im funktionalen Sinne) aufzulösen und den aktuellen und zukünftigen Funktionalitätsanforderungen anzupassen.

Vor allem auf dem Sektor der Infrastruktureinrichtungen sind Entscheidungen nur im Kontext mit den Entwicklungen anderer Gemeinden sowie der Region (im Falle einer Grenzlage auch mit der Nachbarregion) im Gesamten und mit dem Ziel eine langfristig wirksame, optimale Nutzung zu finden, sinnvoll.

5.5 Anpassungsstrategien bei Infrastrukturverlust

Welche Strategien können Gemeinden bei einem drohenden bzw. bereits erfolgten Infrastrukturverlust verfolgen, um sich den neuen Bedingungen anzupassen?

Die Auswirkungen der Schrumpfung stellen sich aufgrund der spezifischen Anforderungen seitens der Nutzer unterschiedlich dar (altersspezifisch, mengen- bzw. volumenabhängig) und auch die Anpassung an die veränderten Erfordernisse gestaltet sich unterschiedlich. Einige Infrastruktureinrichtungen können flexibler reagieren, für andere (vor allem leitungsgebundene) sind damit erhebliche Schwierigkeiten verbunden (z. B. durch Unterschreitung der Tragfähigkeitsgrenzen). Wie aus Untersuchungen von geeigneten Anpassungsstrategien für Infrastrukturen in schrumpfenden, ländlichen Gebieten hervorgeht, können nur Strategien erfolgreich sein, die neben raumordnerischen Veränderungen auch strukturpolitische Entscheidungen beinhalten (vgl. KOCKS et al., 2005, S. 8f.).

Dabei werden Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern vorgeschlagen, die sektorenübergreifende und integrative Fachplanungen erfordern. Dabei ist es wichtig, dass sich diese Planungen räumlich koordinieren (örtliche und überörtliche Raum- und Fachplanungen) und auf einen gemeinsamen Orientierungsmaßstab, einen Masterplan ausrichten.

Die Gewährleistung von Infrastruktureinrichtungen soll sich demnach in strukturschwachen Gebieten auf die Kernfunktionen der Sicherstellung der Daseinsvorsorge konzentrieren und vor Ort nur die elementarsten sozialen und technischen Bedürfnisse befriedigen. Darüber hinaus soll die Daseinsvorsorge als interinstitutionelle Aufgabe verstanden werden und durch regionale Gemeinschaftsinitiativen, die von öffentlichen und privaten Akteuren gebildet werden, ausgeübt werden. Durch eine integrierte Daseinsvorsorgeplanung soll es möglich werden, in Gebäuden bestehender Einrichtungen (z. B. Schulen, Amtsgebäude) generationen- und/oder sektorenübergreifende Mehrfachnutzungen zu ermöglichen. Diese Strategien des Bündelns von Angeboten verschiedener Infrastruktureinrichtungen in mehreren Orten der Region sollen die erforderlichen Mindestfrequenzen garantieren und Synergie- und Vernetzungseffekte ermöglichen (vgl. KOCKS et al., 2005, S. 6ff.).

Als wesentliche Grundbedingung für das Funktionieren dieser Strategien sehen die Autoren die Sicherstellung der physischen Erreichbarkeit (ÖPNV, motorisierter und nichtmotorisierter Individualverkehr) an. Vor allem das Angebot des öffentlichen Verkehrs muss dahingehend flexibler und bedarfsorientierter gestaltet werden um der zunehmenden Zahl an immobilen Menschen gerecht zu werden. Der nichtphysischen Erreichbarkeit (Informations- und Kommunikationsmöglichkeiten durch Internetverfügbarkeit) kommt in Zeiten der Abwanderung in die Stadtumlandgebiete und dem wirtschaftlichen Rationalisierungsdruck von Infrastruktureinrichtungen eine hohe Bedeutung zu. Ohne die qualitative, flächendeckende Versorgung und Nutzbarkeit dieser Medien wird die Garantie zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Gemeinden nicht mehr aufrecht zu halten sein und eine weitere Abwanderung und Segregation auslösen (vgl. KOCKS et al., 2005, S.10).

5.6 Hemmfaktoren für eine Nachnutzung

Ziel einer Beseitigung eines öffentlichen Leerstands sollte eine wirtschaftlich tragfähige und, im Optimalfall, auch eine Infrastruktureinrichtung beherbergende Nachnutzung sein. Auch eine Verwendung als Grün- und Freiraum kann unter bestimmten Bedingungen (enge Verbauung, fehlendes Grünraumangebot) eine Nachnutzungsoption darstellen. Oft stehen der Erreichung dieser Ziele jedoch verschiedene Hemmnisse im Weg, die meist auf das Fehlen von umfassenden Analysen des Objektes sowie des Umfeldes zurückzuführen sind und aus temporären

Leerständen dauerhafte, strukturelle Leerstände bis hin zu sog. Schrottimmobilien (Ruinen) werden lassen (vgl. GRASSBERGER, 2009, S.13).

So lassen sich nachfolgend die Hemmnisse nach ihrer Art unterscheiden. Hierzu muss gesagt werden, dass diese im Bereich des privaten Umgangs mit Leerstand zum Großteil (vor allem Hemmnisse rechtlicher und konzeptionell-planerischer Art) stärker ins Gewicht fallen als sie dies bei Unternehmungen der öffentlichen Hand tun und diese Hemmnisfaktoren je nach den bestimmenden Bedingungen unterschiedlich qualitativ und quantitativ auftreten.

Unter Hemmnissen bautechnischer Art versteht man vor allem die Gebäudequalität:

- Gebäudegröße (je nach Umfang eingeschränkt adaptierbar)
- technischer Zustand (schlechte Bausubstanz, Sanierungsstau wegen zu hohen Kosten)
- unzureichende interne Infrastruktur (z. B. fehlende Lager- und Zufahrtsmöglichkeiten)

Raumstrukturell bedingte Hemmnisse finden sich in der Lagequalität:

- Erreichbarkeit, Anbindung an Verkehrsinfrastrukturen (Bahn- und Straßennetz)
- Rand- oder Einzellage, eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten

Unter Hemmnissen rechtlicher Art sind genehmigungsrechtliche Hürden zusammengefasst:

- Rechtsunsicherheiten (fehlende Kenntnisse des Bau- und Planungsrechtes)
- Rechtseinschränkungen (Denkmalschutz, Bebauungs- und Flächenwidmungsplan)

Zu den Hemmnissen konzeptionell-planerischer Art zählen:

- Fehlende Kenntnisse über Nachnutzungsoptionen oder Entwicklungsstrategien aufgrund vorhandener Potentiale (z. B. auch Eignung für Zwischennutzung)
- Planungsunsicherheiten aufgrund fehlender Kenntnis von best-practice-Beispielen

Unter Hemmnissen wirtschaftlicher Art versteht man vor allem finanzielle Gesichtspunkte:

- Fehlende finanzieller Mittel für Adaptierung, Sanierung, Umbau, Abriss oder Neubau
- Fehlende Kenntnisse über Förderprogramme und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Überhöhte Preisvorstellungen beim Vorliegen von Verkaufsabsichten
- Fehlende Kenntnisse über Vermarktungspotentiale (Interessentensuche, Marketing)

Dazu kommen noch Hindernisse sozialer oder psychologischer Art wie:

- Image (Außenimage – Abwanderung; Innenimage – Selbstbild, Pessimismus)
- Fehlender Mut für entschlossenes Handeln durch das Fehlen von Zukunftsvisionen

Um Hemmnisse abzubauen und die Chancen zur Bewältigung von Leerstand durch eine gewählte Nachnutzungsoption aufzuzeigen sind umfassende Analysen zum Objekt und seinem Umfeld durchzuführen (vgl. GRASSBERGER, 2009, S.23). Darauf aufbauend ist von Seiten der öffentlichen Hand Überzeugungs- und Informationsarbeit auf lokaler wie auf überörtlicher Ebene (Unterstützung seitens des Landes, Vermitteln von Förderungen) zu leisten, da neben formalen Hindernissen (Denkmalschutz, Flächenwidmungsplan, Förderbedingungen) meist die wahren Gründe für ein Hemmnis durch emotionale Bedingungen, Informationsdefizite und persönliche Motive begründet sind (vgl. MOHR et al.,1998, S.41 bzw. PUMBERGER, 2010, S. 88). Durch Transparenz und das Anwenden von Bürgerbeteiligungsmodellen lassen sich viele dieser Hemmnisse zielorientiert lösen.

5.7 Potentielle Nachnutzungsarten

Im Folgenden werden verschiedene Formen der Nachnutzung vorgestellt, um einen Überblick über die Auswahlmöglichkeiten und den Entscheidungsspielraum im Umgang mit einem öffentlichen Leerstand zu erhalten. Zum besseren Verständnis und zur Vermeidung von Verwechslungen mit der Umnutzung werden alle genannten Nutzungsarten als potentielle Nachnutzung verstanden, da sie ja eine veränderte Nutzung im Vergleich zur vormaligen Nutzung bedeuten.

Nachfolgend wird zu jeder Nachnutzungsform eine Analyse der Stärken, der Schwächen, der Risiken und der Chancen durchgeführt. Diese systematische Untersuchung wird auch SWOT-Analyse genannt und steht für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities

(Chancen) und Threats (Risiken) und hilft im konkreten Fall bei den Abwägungen über die Realisierbarkeit der verschiedenen Nutzungsoptionen.

5.7.1 Zwischennutzung

Die Nutzungsart der Zwischennutzung gibt es sicher schon seit Anbeginn menschlicher Siedlungstätigkeit, jedoch als organisierte, zweckdienliche Nutzung und Gestaltung von leerstehenden öffentlichen Gebäuden oder brachliegenden Liegenschaften erlangt sie erst in den letzten Jahren Bekanntheit. Zwischennutzungen können flexibel mit Raumsituationen umgehen und nach Ablauf der Zwischennutzung ist in den Räumen bzw. dem Gebäude oder der Liegenschaft der vorherige Zustand wiederherstellbar. Auch müssen weder die Eigentumsverhältnisse noch das Planungsrecht (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) geändert werden. Zwischennutzungen können eine Aufwertung eines Leerstandes bewirken und eine Entwicklung von Raumqualitäten ermöglichen ohne das zukünftige Nutzungspotentiale dadurch verändert werden (vgl. FUHRICH, 2004, S. 4 ff. bzw. S. 96 ff.).

Diese temporäre Form der Nutzung findet vor allem in Städten und Kleinstädten Anwendung, denn eine erfolgreiche Zwischennutzung erfordert eine Mindestanzahl an aktiven Personen und Initiativen, die diese Projekte tragen können. Jedoch auch in Dörfern fasst diese Idee einer zwischenzeitlichen Nutzbarkeit zunehmend Fuß, da sie mit einem relativ geringen Verwaltungsaufwand seitens der Kommune umgesetzt werden kann (vgl. FUHRICH, 2004, S. 4 ff.).

Eine wesentliche Motivation seitens der Kommune, eine Zwischennutzung zu fördern, liegt im strategischen Zeitgewinn zwischen der ehemaligen, aufgegebenen und einer zukünftig geplanten Nutzung. Vor allem bei Projekten, bei denen aufgrund der Rahmenbedingungen mit langen Planungs- und Umsetzungszeiträumen gerechnet werden muss (z. B. wenn Altlastenverdacht besteht, Denkmalschutzbestimmungen die Nachnutzungsoptionen einschränken oder die geplante Nachnutzung Umweltverträglichkeitsprüfungen erfordern). Im Falle einer fehlenden Nachnutzung würde eine Um- bzw. Rückwidmung im Flächenwidmungsplan erforderlich werden, die in weiterer Folge nur mehr schwer rückgängig zu machen ist. Durch eine Zwischennutzung kann auf eine Um- oder Rückwidmung verzichtet oder diese zumindest aufgeschoben werden (vgl. FUHRICH, 2004, S. 96 ff.).

Bei Zwischennutzungen können neben den bereits erwähnten Motiven der Gemeinde auch Interessen der Bürger bzw. Initiativen oder Vereine verwirklicht werden, wobei neben einer Vielzahl von positiven Effekten auch negative Auswirkungen möglich sind und daher schon vorab mögliche Konfliktpotentiale (Konflikte mit dem Umfeld, zwischen der Kommune und den Nutzern, innerhalb der Nutzergemeinschaft, Versagen behördlicher Genehmigungen, Verstetigung bzw.

Beendigung der Nutzung) in die Überlegungen und Nutzungsvereinbarungen miteinbezogen werden sollen.

Für die Kommune sind vor allem eine kostengünstige Verwaltung und die Senkung der anfallenden Betriebskosten, der Schutz vor Vandalismus (soziale Kontrolle), die Instandhaltung des Gebäudes, Beseitigung von „Angsträumen“ durch die temporäre Belebung, die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der leitungsgebundenen Infrastruktur, die Akzeptanz der Anwohner und die soziokulturelle Einbindung in das Umfeld von Bedeutung. Für die Nutzergruppen zählen günstige Miet- und Pachtbedingungen, kurze und flexible Nutzungsvereinbarungen, ein unbürokratisches Umsetzen seitens der Behörden und die persönliche, individuelle Freiraumerschließung und dadurch auch eine Teilnahme an der Gestaltung des Lebensumfeldes zu den Hauptinteressen (vgl. FUHRICH, 2004, S. 96 ff. und SCHLEGELMILCH et al., 2008, S. 114 ff).

Durch Zwischennutzungen kann die Bedeutung und die Notwendigkeit aktiver Bürgerbeteiligung bei Dorf- und Gemeindeentwicklungsprozessen einer breiten Öffentlichkeit bewusst gemacht werden. Durch die Aktivierung und Entwicklung von neuen Perspektiven, von identitätsstiftenden Merkmalen und objektbezogenen Images („Nicht-Orte“ durch Gestaltung zu „Lebens-Orten“ machen) werden Kreativpotentiale der Gemeindebürger erschlossen und eine nachhaltige Akzeptanz und Identifikation mit den entwickelten Projekten gefördert. Für die Abwicklung dieser Prozesse gibt es auch die Möglichkeit, Förderungen des Landes OÖ (Gemeinde- und Regionalentwicklung) bzw. der Europäischen Union zu erhalten. Ein großes Potential von Zwischennutzungen besteht auch darin, dass sie sich, gemeinsam mit anderen Nutzungen, zu zukünftigen dauerhaften Nachnutzungen weiterentwickeln können (vgl. SCHLEGELMILCH et al., 2008, S. 114 ff. bzw. S. 136).

Es gibt eine Vielzahl an verschiedenen Arten von Zwischennutzungen (siehe Abb. 7a, 7b, 7c), die sich je nach Standort, Gebäude- bzw. Liegenschaftstyp, baulichem Zustand und verfügbarem Raumvolumen, verkehrsmäßiger und infrastruktureller Erschließung und Nutzungszeitraum ergeben. So reicht die Auswahl von Sportanlagen, Künstlerateliers, Kultur- und Musikevents, über gewerbliche Nutzungen wie Werkstätten, gastgewerbliche Tätigkeiten, Büros und Geschäfte, Sozialen Einrichtungen bis hin zu temporärem Wohnen (SCHLEGELMILCH et al., 2008, S. 117 ff. bzw. 120 ff). Sind im Zuge von Zwischennutzungen neben begrenzten Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen auch kleinere Einbauten erforderlich, so ist darauf zu achten, dass diese in Ausführung und Materialität der angestrebten Nutzungsdauer und –frequenz entsprechen (vgl. FUHRICH, 2004, S. 96 ff.).



Abbildung 7a, 7b, 7c: Aktionsraum (Workshop Hebelstabsysteme); Sportanlage in einer Baulücke; Kunstraum in Container

(Quelle: PFEIFFER, 2011; STADTENTWICKLUNG WIEN, o. J. bzw. HENKEL, 2009)

Die Entwicklung der Zwischennutzungs-idee hat im Laufe der Jahre eigene Vermittlungs-agenturen entstehen lassen, die entweder ehrenamtlich oder kommunal koordiniert sind oder in größeren Städten auch als eigenständige Dienstleister auftreten. Diese analysieren verfügbare Standorte und gegebene Rahmenbedingungen und stellen den Kontakt zwischen Anbietern und Nutzern her. Sie unterstützen beide Seiten bei den Vertragsverhandlungen, wobei verschiedene Möglichkeiten wie Miet- und Pachtverträge, Gestattungs-, Pflege- und Überlassungsvereinbarungen zur Auswahl stehen. Im Umgang mit den Behörden beraten sie die Nutzungsanwärter mit ihrem Wissen betreffend der jeweiligen rechtlichen Genehmigungen (Miet- und Pachtrecht, Gewerberecht und Bauordnung, Denkmalschutz etc.). Sie helfen beim Aufbau organisatorischer Strukturen (Vereinsbildung, Zuständigkeiten) und übernehmen meist auch die Öffentlichkeitsarbeit (SCHLEGELMILCH et al., 2008, S. 120 ff. bzw. 126 ff. und 131 ff.).

Zu den finanziellen Aspekten einer Zwischennutzung gehören die Aufwendungen für vorbereitende Maßnahmen (bauliche Maßnahmen, Vermittlungs- und ev. Genehmigungsgebühren), für den Betrieb und die Kalkulation zur Verminderung finanzieller Risiken. Finanziert werden Zwischennutzungen durch die Nutzer selbst sowie zum Teil auch durch den Eigentümer (z. B. Reparatur, Nachlass des Mietzinses), durch Unterstützungsleistungen seitens der Gemeinde, eventuell auch durch Fördermittel (z. B. Jugend-, Kultur- oder Regionalförderung) oder Sponsoring (SCHLEGELMILCH et al., 2008, S. 133 ff.).

Einen wichtigen Punkt bei der Nutzungsform Zwischennutzung stellen die Bedingungen zur Beendigung der Zwischennutzung dar, um Konfliktpotentiale schon von vornherein auszuschließen. So müssen die Vereinbarungen zu den Kündigungsbedingungen (vorzeitige Vertragsauflösung, Fristen, Räumung) bereits in die Vertragsverhandlungen einfließen und auch Fragen zur Nutzungsverlagerung und Verstetigung im Erfolgsfall geklärt werden (SCHLEGELMILCH et al., 2008, S. 136).

Stärken-Schwächen-Analyse Zwischennutzung

<u>Stärken:</u> • Flexibler Umgang mit Raumsituationen • Nach Ablauf der Zwischennutzung ist vorheriger Zustand wiederherstellbar • Erhaltung und Aufwertung der Bausubstanz, der optischen Bezugspunkte, der Architektur, der Baukultur • Erhaltung der Funktionsfähigkeit von gebäudeinternen Infrastruktureinrichtungen • Schutz vor Vandalismus und Verfall • Bürger/Nutzer erhalten Aktionsräume • Neue wirtschaftliche, kulturelle oder gesellschaftlichen Einrichtungen entstehen • Eigentumsverhältnisse bleiben bestehen • Geringer Kostenaufwand (Reparaturen) • Relativ geringer Verwaltungsaufwand • Für Nutzer günstige Mietbedingungen • Befristete Nutzung (je nach Vertrag) • Langfristige Planungen und Überlegungen können ohne Zeitdruck geschehen	<u>Schwächen:</u> • Kosten für bautechnische und organisatorische Sicherungsmaßnahmen • Fehlen einer Förderungs- und Finanzierungsstruktur • Verschiedene Rechtsinstrumente kommen zum Tragen (je nach Nutzung) • erst einige Erfahrungen vorhanden (best-practice-Beispiele) • erfordert Mindestanzahl an aktiven Personen /Initiativen • Konflikte vorprogrammiert beim Fehlen klarer Vertragsbestimmungen
<u>Chancen:</u> • temporäre Aneignung von Freiräumen • Beitrag zur Gemeindeentwicklung • Imageverbesserung • bei Fehlen einer Nachnutzungsoption kann Um- oder Rückwidmung verzögert werden • Einsparung von Kosten im Vergleich zu Umbau, Abriss, Neubau • Flexible Rahmenbedingungen für spätere Um- und Nachnutzungen gegeben • Potential zur Arbeitsbeschäftigung gegeben • Einnahmen durch Zwischennutzungen überschreiten Aufwendungen	<u>Risiken:</u> • Infrastrukturen müssen bereitgestellt und betreut werden • Bevölkerung akzeptiert Lösung nicht, da sich die Nutzung nicht ins Umfeld einfügt • Nutzung verstetigt sich unerwünscht • Geordnete Strukturentwicklung unmöglich • Verschiedene Konfliktpotentiale (Nutzer untereinander, Nutzer vs. Gemeinde) • Richtige Abschätzung des Verhältnisses Investitionskosten zu Nutzungszeitraum • Haftungsfragen • Zukunft der Zwischennutzer unklar • Eindruck der Notlösung kann entstehen

Tabelle 1: Stärken-Schwächen-Analyse Zwischennutzung

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Zusammenfassend und bezugnehmend auf Tabelle 1 wird festgestellt, dass die Zwischennutzung eine kurzfristig umsetzbare, für Anbieter wie Nutzer finanziell überschaubare Nutzungsoption darstellt. Aus Sicht der Kommune ermöglicht sie partizipative Teilnahme seitens der Bürger und Nutzer, was wiederum der Akzeptanz förderlich ist. Eine Zwischennutzung stellt eine standort- und gebäudequalitätssichernde Maßnahme dar, in deren Folge sich auch eine dauerhafte Nachnutzung entwickeln kann. Das Um-und-Auf für eine erfolgreiche Zwischennutzung sind klare Vertragsvereinbarungen, die den Anforderungen aller Beteiligten entsprechen.

5.7.2 Umnutzung

Bei einer Umnutzung handelt es sich auf der Funktionsebene um eine Nutzungsänderung, die unter bestimmten Umständen auch bewilligungspflichtig ist (z. B. aufgrund von Denkmalschutzbestimmungen, Sicherheitsbestimmungen, gewerberechtliche Bestimmungen) und geht auf der materiellen Ebene meist auch mit baulichen Veränderungen (Umbau aber auch Modernisierungsmaßnahmen) einher. Zum einen kommt es zu Überlegungen über eine Umnutzung am Ende des Lebenskreislaufs einer Immobilie oder bei einem dauerhaften Leerstand aufgrund der Aufgabe einer Nutzung, veränderten Nutzungsanforderungen oder Eigentümerverhältnissen. Diesbezügliche Maßnahmen mit dem Ziel der Nutzwertsteigerung des Objektes werden auch als Revitalisierung (nutzungsbezogene Nachrüstung) sowie Redevelopment (Sanierung und Neuentwicklung) bezeichnet.

Werden im Zuge von Umnutzungsmaßnahmen Bestimmungen des Bebauungs- oder Flächenwidmungsplanes berührt oder Genehmigungspflichten (Gewerberecht, Betriebsgenehmigungen, Denkmalschutz) schlagend, sind dementsprechende Bewilligungen und Widmungen einzuholen oder zu verändern. Daher ist es vor Umnutzungsmaßnahmen erforderlich, rechtliche Bestimmungen, die die Physis oder die Nutzung des Gebäudes (in diesem Fall des Leerstandes) betreffen zu berücksichtigen (z. B. Profanierung bei Umnutzung einer Kirche) (siehe Abb. 8).



Abbildung 8: Umnutzung eines Kirchengebäudes zu Wohnzwecken

(Quelle: HANSWIJK, 2010)

Für die Überlegungen zur Umnutzung sind ebenso bereits bestehende Infrastrukturen (Erschließungswege, spezifische Gebäudestrukturen, Anschlüsse an technische Infrastrukturen) wesentlich. Die Möglichkeit das betreffende Gebäude auch durch funktionale Modifikation alternativen Nutzungen zuzuführen und die Einsetzbarkeit dieser zu gewährleisten, sollte bereits bei Planungen berücksichtigt werden, um durch geeignete Maßnahmen (z. B. flexible Grundrissge-

staltung, Raumhöhen) eine möglichst hohe Flexibilität an Nutzungen zu erreichen. Vor allem bei Spezialimmobilien (siehe Abb. 9) kommt dieser Nutzungsflexibilität ein hoher Wert zu. Etwaige Begrenzungen dieser Nutzungsflexibilität durch baurechtliche Kriterien bzw. finanzielle Mittel sind auszuloten, da aufgrund der Verknappung der Ressource Fläche (aufgrund Eignung, Lage, Widmung) eine optimale Nutzung unter räumlichen wie auch zeitlichen Aspekten anzustreben ist (vgl. SELDEN, 2006, S. 63 ff.).



Abbildung 9: Umnutzung des Gasometers am Erdberger Mais in gemischte Nutzung

(Quelle: STADTENTWICKLUNG WIEN, o. J. b)

Vor allem für Gemeinden sind die Überlegungen zu einer Umnutzung auch unter den Aspekten der Auswirkungen auf Baukultur, Ortsbild, Standortqualität, Wirtschaftlichkeit der Einrichtung, Energieeffizienz, Tourismus- und Freizeitwirtschaft und soziokulturelles Zusammenleben zu tätigen.

Der Zeitraum für die Realisierung ist größtenteils länger als dies bei Zwischennutzungen, Konservierungen und einem Rückbau der Fall ist. Die erfolgte Umnutzung wird bezüglich der Nutzungszeit als dauerhaft bezeichnet (mehrere Jahre), da eine langfristige Nutzung, zumindest gebäudebezogen, angestrebt wird.

Die Potentiale für die Gemeindeentwicklung sind hoch, da in einem bekannten (räumlich wie auch vom Image) Gebäude neue, erweiterte und, durch eine multifunktionale Bauausführung, auch verschiedene Nutzungsfunktionen in temporärer Abstimmung entstehen können. Auch die Einbeziehung der Bevölkerung beim Planungs- und Entwicklungsprozess ist nicht nur möglich sondern auch ein wesentlicher Faktor für die Akzeptanz und Nutzungsfrequenz der neugeschaffenen Funktionen.

Stärken-Schwächen-Analyse Umnutzung

<u>Stärken:</u> • Gebäude weiterhin nutzbar • Erhaltung und Erweiterung der Bausubstanz bedeutet gleichzeitig Gebäudesanierung • Optische Bezugspunkte werden erhalten • Ensemble/ Ortsbild bleibt unverändert (abhängig vom Ausmaß der Umbauten) • Etablierte Förderungsstrukturen • Umnutzung verhindert zusätzlichen Flächenverbrauch (im Zuge eines Neubaus) • Bestehende Infrastrukturen werden weiter bzw. wieder genutzt • Standortqualität wird erhöht • Langer Nutzungszeitraum	<u>Schwächen:</u> • Hohe Kosten für bautechnische und organisatorische Umbaumaßnahmen • Langer Realisierungszeitraum • Möglicherweise geschieht Entscheidung unter wirtschaftlichem Druck • Verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen können zum Tragen kommen (bis hin zu Umwidmung und Änderung des Bebauungsplanes)
<u>Chancen:</u> • Durch multifunktionale Modifikation des Gebäudes flexible Nutzungen möglich • Einsparung von Betriebskosten durch energieeffizientes Bauen • Förderung lokaler/regionaler Beschäftigung und Wirtschaftskreisläufe • Beteiligung der Bürger am Entwicklungsprozess möglich (Gemeindeentwicklung) • Vorbildwirkung und Motivation für Private, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, ihre Gebäude zu sanieren bzw. umzubauen	<u>Risiken:</u> • Fehlende Akzeptanz bei den Bürgern • Nachfrage seitens der Bürger fehlt • Außerordentlicher Haushalt der Gemeinde wird für Jahre belastet (abhängig von Umbauvolumen und Budgetmittel)

Tabelle 2: Stärken-Schwächen-Analyse Umnutzung

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Bezugnehmend auf Tabelle 2 kann zusammengefasst werden, dass Umnutzungen nur in den seltensten Fällen ohne bauliche Veränderungen des Bestandes einhergehen und diese daher als langfristige Nachnutzungsoption mit hohem finanziellen Aufwand und relativer Dauerhaftigkeit zu klassifizieren sind. Bausubstanz und Standortqualität werden im Falle eines behutsamen, weitsichtigen Umgangs ebenso aufgewertet wie die Baukultur erhalten bleibt. Wichtig sind bei diesen kostenintensiven Maßnahmen, dass das Objekt für multifunktionale Nutzungen modifizierbar ist. Aus Sicht der Kommune ist durch Umbau und Umnutzung mit einer langfristigen Belastung des außerordentlichen Haushaltes zu rechnen, wobei durch Auftragsvergaben an heimische Bau- und Baunebenunternehmen lokale bzw. regionale Wirtschaftskreisläufe gefördert werden. Um Akzeptanz der Umnutzung zu erreichen und eine entsprechende Nutzungsfre-

quenz zu garantieren, empfiehlt es sich, die Bevölkerung in den Planungs- und Entwicklungsprozess von Beginn an miteinzubeziehen.

5.7.3 Konservieren

Unter dem Schlagwort Konservieren, dass in diesem Fall nicht das denkmalpflegerische Erhalten eines Gebäudes bedeutet, werden verschiedene Wartestrategien angeregt, die ein bewusstes dauerhaftes „Stilllegen“, ein „Liegen lassen“, ein „Einfrieren“, ein „Einmauern“ oder das „in einen Dornröschenschlaf versetzen“ eines Gebäudes oder einer Liegenschaft verfolgen (DISSMAN, 2011, S. 196 ff. bzw. GANSER, 2001, S. 27 - 30). Allen Entwürfen und Konzeptionen, die sich hinter diesen Begriffen verbergen ist gemeinsam, dass sie sich mit verschiedenen Herangehensweisen für einen schonenden Umgang mit dem Leerstand befassen. Sie widmen sich dem Erhalt und Schutz von baukulturell und städtebaulich bedeutenden und denkmalpflegerisch wertvollen Gebäuden, ohne sich dem zeitlichen und wirtschaftlichen Druck der Umnutzung oder des Rückbaus zu beugen.

Diese Form der Stilllegung ist konträr zu den Stilllegungsmaßnahmen im herkömmlichen Sinn (Auflassen und dem Verfall preisgeben). Sie wird bewusst organisiert und gesteuert und folgt dem klar definierten Ziel, das Objekt zu einer gewissen Zeit wieder zu reaktivieren und einer Verwertung zuzuführen (vgl. DISSMAN, 2011, S. 197 ff.).

Das Konservieren ist relativ kurzfristig realisierbar und, im Vergleich zu Umbau- bzw. Abriss- und Neubaumaßnahmen mit einem geringeren finanziellen Aufwand verbunden. Das bewusste Stilllegen kann zum einen als Zwischennutzung verstanden werden, wobei die Nutzungsdauer je nach Autor zwischen einigen Jahren und Jahrzehnten liegen kann (vgl. DISSMAN, 2011, S. 206 f. bzw. JACOBS & TÖPPER, 2005, S. 2). Es kann aber auch als Nachnutzung verstanden werden, wobei hier ausdrücklich die Passivität seitens des Menschen gefordert ist. Nach Ablauf des Konservierungszeitraum, also dem „aus dem Dornröschenschlaf erwecken“ kann das Objekt flexibel um- oder weitergenutzt oder aber auch rückgebaut und die Fläche Neubebaut bzw. -gestaltet werden.

Im Folgenden werden die konkreten Maßnahmen dieser relativ jungen und ungewöhnlichen Strategieansätze dargelegt und die Auswirkungen aufgezeigt.

Um ein Gebäude in einen „Schlaf zu versetzen“ müssen verschiedene, vorbereitende Maßnahmen getroffen werden. Als bautechnische Maßnahmen sind neben dem Sichern der Verkehrsfähigkeit und der Wider-Instandsetzungsfähigkeit des Gebäudes, dem Schutz vor Vandalismus,

dem Entfernen der Haustechnik vor allem der ästhetisch-anspruchsvolle und dem bestehenden Fassadenstil angepasste Verschluss der Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen (siehe Abb. 10 und 11) durchzuführen (vgl. DISSMAN, 2011, S. 205 ff.).



Abbildung 10: AW Leinhausen Bundesbahn-Ausbesserungswerk
(Quelle: KEMPER, D. o. J.)



Abbildung 11: Malakov-Turm in Mechernich
(Quelle: HEIMATVEREIN RESCHEID E. V., o. J.)

Zu den organisatorischen Maßnahmen zählen das Herausnehmen des Objektes aus dem Immobilienmarkt (befristeter Veräußerungsverzicht), das Erstellen eines Vertragswerkes, welches die Rechte- und Pflichtenbestimmungen und die Laufzeit- und Reaktivierungsbedingungen regelt und das Entwickeln von begleitenden Kommunikationsstrategien (welche akzeptanz- und bewusstseinsfördernde Informationen auf welche Weise in die Außenwelt kommuniziert werden sollen) (vgl. DISSMAN, 2011, S. 205 ff.).

Ein stadt- oder ortsbildprägendes Gebäude bzw. ein Gebäudekomplex ist, wenn nicht im Besitz der öffentlichen Hand, so doch allein aufgrund seines baukulturellen Wertes (Architektur ist laut Christine Dissman als „öffentliche Kunst“ zu bewerten), seiner Geschichte und seiner Identifikationseigenschaft zumindest ideell als Gemeindegut zu verstehen und die Gebäudesubstanz durch gemeinschaftliche Anstrengungen (Übernahme der Kosten für Pflege und Verkehrssicherheit, Erlass von Grundsteuern und Benützungsgebühren leitungsgebundener Infrastruktur) zu erhalten (vgl. DISSMAN, 2011, S. 206).

Für diese junge Nutzungsstrategie des Konservierens gibt es bislang außer Konzeptentwürfen erst vereinzelt Ansätze fundierter Forschungen und einige, wenige untersuchte Praxisbeispiele (JACOBS & TÖPPER, 2005). Vor allem durch das Fehlen relevanter gesetzlicher Bestimmungen und Rahmenbedingungen sowie das Fehlen von maßgeschneiderten Förderungsmöglichkeiten sind wesentliche Eckpfeiler für das Konservieren noch nicht geschaffen worden. Reprä-

sentative Pilotprojekte, die diese Strategien umfassend verfolgen und durch eine wissenschaftliche Begleitung Langzeitforschungen ermöglichen, werden eingefordert (vgl. DISSMAN, 2011, S. 216).

Stärken-Schwächen-Analyse Konservierung

<u>Stärken:</u> • Außenhaut (Fassade) und Außenräume weiter nutzbar • Vor- und Erhaltung der Bausubstanz, des physischen Volumens, der optischen Bezugspunkte, der Architektur, der Baukultur (Baudenkmal) • Relativ kostengünstige Alternative zu Abriss und Umbau, Einsparung von Kosten • Kein wirtschaftlicher Entscheidungsdruck • Langfristige Planungen und Überlegungen können ohne Zeitdruck geschehen	<u>Schwächen:</u> • Kosten für bautechnische und organisatorische Sicherungsmaßnahmen • Fehlen einer Förderungs- und Finanzierungsstruktur • Fehlen von Rechtsinstrumenten • Geringe Bekanntheit und Erfahrung (wenig Praxisbeispiele) • Akzeptanz (Nicht-Handeln ist dem Zeitgeist entsprechend unpopulär) • Nur an dezentralen, nicht repräsentativen Standorten umsetzbar
<u>Chancen:</u> • Nutzungsbedarf für Wohnen immer gegeben • Flexible Rahmenbedingungen für spätere Um- und Nachnutzungen gegeben • Entwicklungspotentiale für geeignete Konservierungstechniken • Ästhetikbewußtsein und Geschmack ändern sich mit den Jahren • Ökologisch wertvolle Lebensräume können entstehen (Ruderalflächen)	<u>Risiken:</u> • Vandalismus und Verunstaltung (illegale Müllablagerung) nicht auszuschließen • Bevölkerung akzeptiert Lösung nicht • Sicherungsmaßnahmen können den Verfall auch beschleunigen (Schimmelbildung etc.) • „Günstige Umstände“ (Nachfrage, Nutzungsbedarf) treten nicht ein

Tabelle 3: Stärken-Schwächen-Analyse Konservierung

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Als Conclusio der Stärken-Schwächen-Analyse zur Konservierung als gewählte Nachnutzungsoption (vgl. Tabelle 3) ist neben der unklaren Rechtslage und einer fehlenden Förderungsstruktur die Standortqualifikation (nur bedingt für repräsentative Standorte geeignet) aber vor allem die fehlende Erfahrung und Erforschung (bautechnisch sowie strukturell) mit dieser Strategie zu erwähnen. Die relativ kostengünstige aber doch sehr kommunikationsintensive Maßnahme der Konservierung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht für alle Immobilienarten und Standorte geeignet und wird sich in strukturschwachen Gemeinden eher für die Nachnutzung von größeren Gewerbe- und Industrieimmobilien in Randlage eignen, denn für Infrastruktur- und

Wohnimmobilien im Ortsinneren. Die Faktoren, die bei fehlender Nachnutzungsalternative für eine Konservierung sprechen, sind die Erhaltung der Bausubstanz, der Architektur, der optischen Bezugspunkte und die Möglichkeit, langfristige Planungen ohne Entscheidungsdruck durchzuführen.

5.7.4 Rückbau (Abbruch)

Die baulichen Strukturen eines Leerstandes zu beseitigen, um dadurch Platz für neue städtebauliche Qualitäten zu schaffen, ist ein wesentlicher Bestandteil der ortsplanerischen Strategie des Dorf- und Stadtbbaus. Dabei werden Baustruktur- und/oder Funktionsverluste durch das Schaffen neuer Raumqualitäten und –quantitäten ausgeglichen, die wiederum mit neuen Funktionen entsprechend der zukünftigen Ortsentwicklung versehen werden können. So können vor allem durch den Rückbau (Abbruch) eines Gebäudes in Zentrumsnähe verschiedene Potentiale entstehen.

Auf der organisatorischen bzw. strukturellen Ebene können durch Rückbau und dem erneuten Errichten von Gebäuden seitens der Gemeinde Umstrukturierungen im Funktionskomplex Gemeinde (Verwaltung, soziale und technische Infrastruktur) durchgeführt werden. Einrichtungen, die aufgrund gestiegenen Raumbedarfs, in bestehenden Gebäuden nicht mehr unterzubringen sind (siehe Abb. 12), können in den zu errichtenden Neubau umgesiedelt werden. Dieser kann multifunktional nutzbar ausgeführt werden, sodass verschiedene öffentliche Einrichtungen mit deren spezifischen Raum- und Funktionsbedürfnissen darin Platz finden.

Des Weiteren können auch verdichteter Wohnbau sowie Gebäudeanlagen für Betreutes Wohnen unter der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung in Zentrumslage realisiert werden und garantieren dadurch neben der Flächeneinsparung und den Kostenersparnissen für die technische Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Straßenanbindung, Energieversorgung) auch eine Ortskernbelebung und bringen die notwendigen Frequenzen für Nahversorgungsbetriebe. Bei der Errichtung des Neubaus kann zudem auch eine Form der Energieerzeugung integriert werden, die neben der Eigenversorgung auch benachbarte Gebäude mit Energie (Strom und/oder Wärme) versorgen kann.

Auch verkehrsstrukturelle Vorteile kann der Rückbau (Abbruch) eines Gebäudes mit sich bringen. Da es in historisch gewachsenen Ortskernen aufgrund der verdichteten Gebäudeanordnung oft zu wenig Platz gibt, um den aktuelle Raumerfordernisse für das Verkehrsgeschehen zu entsprechen, bieten sich durch einen Rückbau neue Möglichkeiten für die Raumnutzung (gemischte Zonen – shared space) und Wegeführung (auch Rad- und Gehwege) sowie die Entschärfung von unübersichtlichen Verkehrssituationen.

Auf baukultureller bzw. ästhetischer Ebene kann ein Rückbau (Abbruch) einen Qualitätsgewinn bringen, da städtebauliche Missstände der Vergangenheit (Überdimensionierung aufgrund überhöhter Wachstumsillusion, hochverdichtende Gebäudeanordnung, hoher Versiegelungsgrad) behoben werden können. Bei Bauten der 1950er bis 1980er Jahre (siehe Abb. 13) musste der baukulturelle Anspruch oft hinter rationalen, finanziellen Beweggründen zurückstecken und in dieser Zeit sind auch gesundheitsschädigende Materialien (z. B. Asbest) bei der Errichtung verwendet worden. Durch Rückbau (Abbruch) und behutsamer Errichtung eines Neubaus, der einer regionalen Baukultur (auch mit zeitgenössischer Interpretation) entspricht oder durch Schaffung von großzügigen Grün- und Freiräumen können ästhetisch ansprechende Ensemble-Bildungen die Attraktivität des Ortsbildes erhöhen und versteckte, kleinräumliche Aufenthaltsqualitäten erschlossen und erfahrbar gemacht werden.

Auf soziokultureller bzw. psychischer Ebene wird der Rückbau (Abriss eines Gebäudes) zuallererst als zerstörerischer Vorgang wahrgenommen, der einen meist unwiederbringlichen Verlust an gewohnten Raumbildern und Identitätsmerkmalen bedeutet. Daher muss dieser Prozess behutsam und professionell begleitet und der Rückbau auf psychologischer Ebene verarbeitet werden. Manche Autoren wie z. B. Wolfgang Kil sprechen sich sogar dezidiert für die Entwicklung einer eigenen Rückbaukultur aus (vgl. KIL, 2005).

Die durch den Rückbau entstehenden Möglichkeiten zur Schaffung neuer Raumqualitäten (Kommunikations- und Aktionsräume) müssen unter Verwendung geeigneter Methoden den Bürgern vermittelt werden. Durch die Beteiligung der Bürger am Projektentwicklungsprozess werden Planungen nicht nur bedürfnisgerechter sondern es wird auch die Akzeptanz und Identifikation mit dem Ergebnis gefördert. Handelt es sich bei dem rückzubauenden Gebäude um ein Bestandsobjekt mit schlechtem Image, ermöglicht die Neunutzung auch einen Imagegewinn für diesen Ort.



Abbildung 12: Rückbau des Gemeindeamtes Wennis/Tirol
(Quelle: GEMEINDE WENNIS, 2005)



Abbildung 13: Rückbau des Volksschulgebäudes Oberhofen am Irrsee
(Quelle: GEMEINDE OBERHOFEN AM IRRSEE, 1980)

Stärken-Schwächen-Analyse Rückbau

<u>Stärken:</u> • Raum für Neuerrichtung wird geschaffen • Multifunktionale Modifikation möglich • Städtebauliche Missstände (z. B. zu dichte Verbauung) werden behoben und neue Strukturen (mehr Grün- und Freiraum) geschaffen • Klare Rechtslage und Fördersituation • Vielfalt an Möglichkeiten für die Nachnutzung des Raumangebotes • Gesundheitsgefährdende Baumaterialien werden entsorgt	<u>Schwächen:</u> • Unwiederbringliche Vernichtung der Bausubstanz und der Baukultur / Architektur • Hohe Kosten für Rückbau/Neubau • Akzeptanz (Rückbau bedeutet Verlust von Vertrautem, wird negativ wahrgenommen) • Hoher Energieeinsatz • Hoher Rohstoffverbrauch (je nach Recyclingmöglichkeit)
<u>Chancen:</u> • Bauliche Ortsentwicklung kann geschehen • Flexible Rahmenbedingungen für spätere Nutzungen gegeben • Neue Raumqualitäten (durch Architektur und Grundrissgestaltung) können entstehen • Als best-practice-Beispiel kann es als Vorbild für weitere Rückbaumaßnahmen dienen • Hohes Potential für Gemeindeentwicklung • Entwicklung einer eigenen Rückbaukultur	<u>Risiken:</u> • Rückbau wird aus Mangel an Informationen über Alternativen als einzige Lösungsmöglichkeit verstanden • Städtebaulicher Missstand wird durch Rückbau und Neuerrichtung baulich aber nicht strukturell-funktional behoben • Fehlglaube, dass durch Rückbau einer bebauten Struktur auch alle anderen strukturellen Probleme gelöst sind

Tabelle 4: Stärken-Schwächen-Analyse Rückbau

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Subsumierend und beziehend auf Tabelle 4 kann die Nachnutzungsstrategie Rückbau mit anschließender Neuerrichtung, wobei hiermit auch die Errichtung von Grünflächen und Platzgestaltungen verstanden werden, als letzter Ausweg beim Fehlen von Nutzungsalternativen dienen, vor allem wenn aufgrund von bestimmten Rahmenbedingungen (emissionsintensive Gewerbebetriebe oder fortschreitender Verfall der Bausubstanz) der Sanierungsaufwand die Kosten für Abbruch und Neubau übersteigen. Aber der Rückbau bedeutet auch noch das Eröffnen einer Vielfalt von potentiellen Neunutzungen wodurch auch multifunktionale Modifikationen und Mischnutzungen möglich werden. Entsprechend des hohen und langfristigen Nachnutzungspotentials ist diese Maßnahme in den meisten Fällen auch die kostenintensivste und vor allem die radikalste, was die Bau- und Raumstruktur und die Geschichte des Ortes betrifft. Aus Sicht der Gemeindeentwicklung ist mit dem Prozess des Abrisses und einer Neuerrichtung ein hohes Potential für aktive Bürgerbeteiligung in allen Phasen des Prozesses gegeben.

Zusammenfassung Nachnutzungsoptionen

Da die erörterten Nachnutzungsoptionen durch ihre Ausrichtung und Zielsetzung sowie durch ihre Abhängigkeit vom Bestand bestimmter Rahmenbedingungen sehr unterschiedlich sind, stehen für die Beseitigung eines konkreten Leerstandes nur in den seltensten Fällen alle Nachnutzungsoptionen zur Verfügung. So muss jede einzelne Leerstandssituation dahingehend analysiert werden, welche Nutzungsoptionen zur Wahl stehen und welche von vornherein aufgrund von wirtschaftlichen, finanziellen, bautechnischen, baukulturellen, politischen oder raumstrukturellen Gründen ausgeschlossen werden können. Vor allem aber ist auch die vorhandene und zukünftige Nutzungsnachfrage essentiell für die Auswahl der Nachnutzungsstrategie. Während sich für Zwischennutzungen vor allem potentielle Nutzer aktiv in den Entscheidungsprozess einbringen, ist es bei der Umnutzung sowie dem Rückbau/Neubau, aber vor allem bei der Konservierung die Motivation seitens des Eigentümers (hier die Gemeinde), die den Entwicklungs- und Entscheidungsprozess in Gang bringt.

In Tabelle 5 wird nochmals zusammenfassend ein Vergleich relevanter Faktoren für die Nachnutzungsentscheidung angestellt.

	Zwischennutzung	Umnutzung	Konservierung	Rückbau/(Neubau)
Realisierungszeitraum	kurz (einige Tage/Wochen)	mittel - lang (Wochen/Monate)	kurz – mittel (einige Tage/Wochen)	kurz – mittel - lang (Wochen/Monate)
Nutzungszeitraum	begrenzt (bedingungsabhängig)	lang (mehrere Jahre)	mittel - lang (je nach Erfordernis)	lang (da Neubeginn)
Finanzieller Aufwand	gering (kleine Adaptierungen)	meist hoch (Umbauten nötig)	gering – mittel (je nach Bedingung)	hoch (Abbruch/Neubau)
Rechtlicher Aspekt	verschiedene rechtliche Bestimmungen	verschiedene rechtliche Bestimmungen	fehlende rechtliche Rahmenbedingungen	(Denkmalschutz), Umwidmung
Potential für die Gemeindeentwicklung	hoch, flexible Nutzung durch Bürger/Vereine möglich, Optionen für zukünftige Entwicklungen bleiben unberührt	hoch, da multifunktionale Ausführung und Partizipation am Planungsprozess möglich	Bau- und Flächensubstanz wird erhalten	hoch, da multifunktionale Ausführung, Partizipation am Planungsprozess und Behebung städtebaulicher Missstände möglich

Tabelle 5: Vergleich relevanter Faktoren der Nachnutzungsoptionen

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Ein wichtiger Bestandteil im Entwicklungsprozess zur Nachnutzung, der vor allem bei kleinen, strukturschwachen Gemeinden essentiell zum Tragen kommt und im großen Ausmaß zum Gelingen einer Nachnutzungsstrategie (Akzeptanz und Erbringung der erforderlichen Nutzerfrequenz) beiträgt, ist die aktive Beteiligung der Bevölkerung am Planungs- und Entscheidungsprozess.

5.8 Relevante Raumplanungsinstrumente in Oberösterreich

Im Fokus dieser Arbeit befinden sich vornehmlich Planungsinstrumente, die bei der Bewältigung der Leerstandproblematik öffentlicher Gebäude Anwendung finden. Hierbei ist hervorzuheben, dass im Besonderen der Umgang mit öffentlichem Leerstand für die Raumplanung eine neue Handlungsaufgabe darstellt. Daher bieten bestehende, auf Wachstum ausgerichtete, Planungsinstrumente nur bedingt Lösungsmöglichkeiten an. Besonders werden vor allem die stattfindenden Planungsprozessen und die Art und Weise der Einbindung der Bevölkerung in diese beobachtet. Im folgenden Abschnitt wird daher zuerst ein genereller Überblick über die Planungsinstrumente der Raumplanung in Oberösterreich gegeben und daran anschließend die thematikrelevanten Planungsinstrumente ausführlicher erörtert.

5.8.1 Allgemeines zur Raumordnung und Raumplanung in Oberösterreich

Da die Begriffe „Raumordnung“ und „Raumplanung“ im Sprachgebrauch oft undifferenziert Verwendung finden, wird an dieser Stelle eine Unterscheidung vorgenommen, die auf einer Definition der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK, 1998) basiert:

Raumordnung versteht sich als „Gesamtheit der Maßnahmen öffentlicher Gebietskörperschaften hoheitlicher und privatwirtschaftlicher Art....., die darauf abzielen, das gesamte Territorium nach bestimmten politischen Zielsetzungen zu gestalten“ (ÖROK, 1998, S. 22). Im Raumordnungsgesetz des Landes Oberösterreich (OÖ ROG, 1994) findet sich dazu im Abschnitt 1 § 1 Abs. 2: „Raumordnung ... bedeutet, den Gesamtraum 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“ (OÖ ROG, 1994).

Die *Raumplanung* ist Teilgebiet der Raumordnung. Darunter verstehen sich die konkreten Maßnahmen und Instrumente auf Gemeinde-, Regions- und Landesebene, die zur inhaltlichen Vorbereitung für Verordnungen der Raumordnung bzw. zur Umsetzung der Vorgaben der Raumordnung gebraucht werden (vgl. ÖROK, 1998, S. 22). Vor allem die Koordinierung von unterschiedlichen Flächennutzungsansprüchen und die vorausschauende Vermeidung von Nutzungskonflikten sind Hauptziele der Raumplanung.

Im Raumordnungsgesetz von Oberösterreich (OÖ ROG, 1994) finden sich unter § 2 Abs. 1 wie folgt themen-relevante Zielsetzungen:

Z 2. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für sozial gerechte Lebensverhältnisse und die kulturelle Entfaltung;

Z 3. die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht;

Z 4. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft sowie die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen, insbesondere in Krisenzeiten;

Z 6. die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art sowie die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen;

Z 8. die Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur;

Z 10. die Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes einschließlich der Ortsentwicklung sowie die Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes;

Gesamträumliche Raumordnungen sind auf die der Teilräume abzustimmen und im Umkehrschluss müssen sich teilräumliche Raumordnungen der Gesamtraumordnung anpassbar gestalten. Auch die Rücksichtnahme und Miteinbeziehung der Raumordnungen angrenzender Bundesländer bzw. Nachbarstaaten wird gefordert. Ebenso verhält es sich bei einer konkreten Sachplanung mit den Aus- und Wechselwirkungen auf andere Sachplanungen (vgl. OÖ ROG, 1994, § 2 Abs. 2).

5.8.2 Struktur der Raumordnung und Raumplanung in Österreich

Die Raumordnung in Österreich wird in eine sogenannte Nominelle Raumordnung (mit der Trennung in eine örtliche und eine überörtliche Raumordnung) und eine funktionale Raumordnung (Fachplanungen von Bundes- und Landesbehörden, die sich raumbezogen auswirken) unterteilt. Diese können auch als formelle Raumordnung zusammengefasst werden.

Die **nominelle Raumordnung** ist für jedes Bundesland in eigenen Raumordnungs- oder Raumplanungsgesetzen geregelt. Die überörtliche Raumordnung wird von Regionalverbänden oder dem Bundesland als Planungsträger durchgeführt während die örtliche Raumordnung den Gemeinden obliegt.

Zum einen haben die Gemeinden Landesraumordnungsgesetze zu vollziehen und zum anderen sind sie, entsprechend ihrem Selbstverwaltungsrecht, die örtliche Behörde für raumrelevante Zielsetzungen im Ortsentwicklungskonzept (OEK), für parzellenscharfe Nutzungszuweisungen im Flächenwidmungsplan (FLÄWI), sowie für bauliche Festlegungen im Bebauungsplan (BBP).

In Oberösterreich sind diese Planungsinstrumente der örtlichen Raumplanung in einer gemeinsamen Verordnung zusammengefasst.

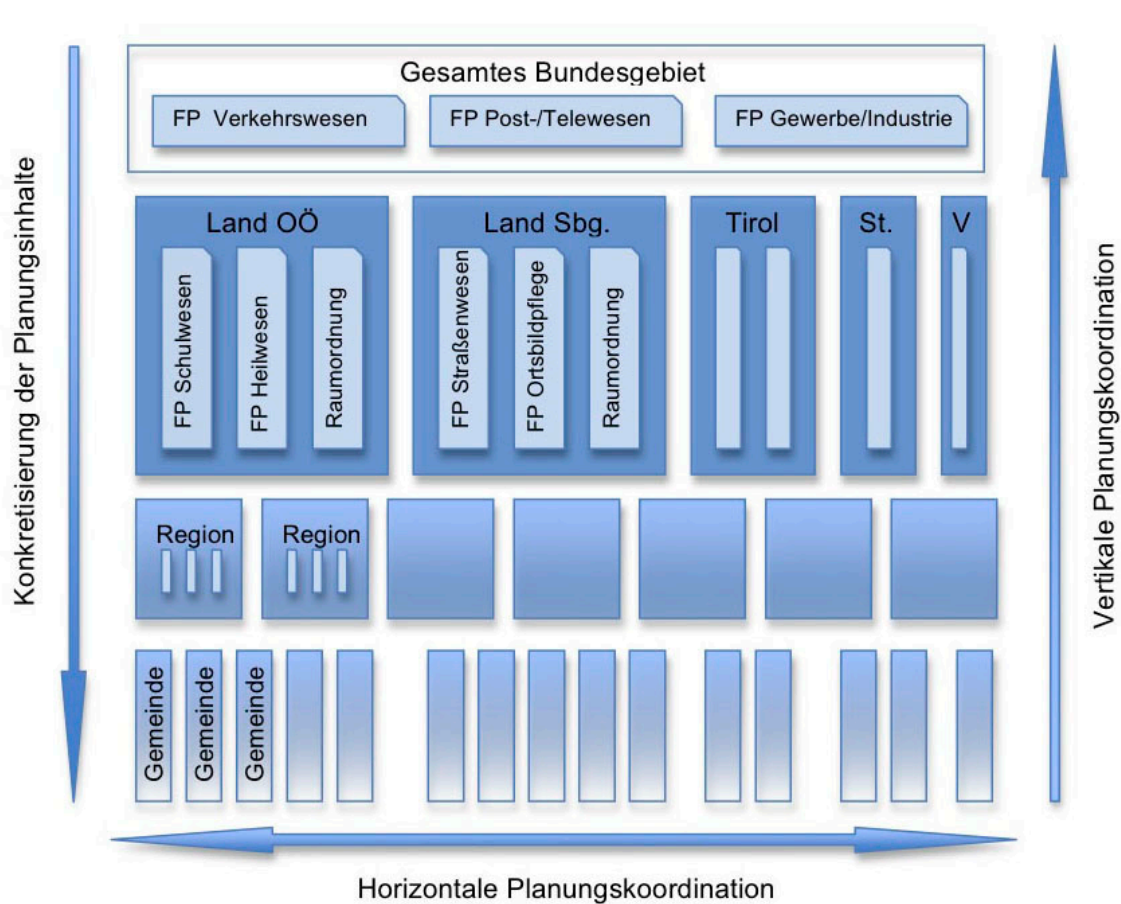


Abbildung 14: Idealisiertes Schema der Planungshierarchie der formellen Raumordnung

(Quelle: WEBER, 2006, S. 22; Eigene Bearbeitung, 2012)

Die **funktionale Raumplanung** fällt je nach Sektor unter die Fachplanungskompetenz des Bundes oder der Länder (siehe Abb. 14). Raumwirksame Festlegungen dieser Fachplanungen müssen entsprechend der Planungshierarchie der nominellen Raumordnung in die Planungen untergeordneter Planungsebenen einfließen. Entsprechend der vertikalen Planungscoordination stehen den untergeordneten Planungsebenen Anhörungsrechte (Stellungnahme) bei Planungen übergeordneter Planungsebenen zu (vgl. WEBER, 2006, S. 18 ff. bzw. 222 ff.).

Fachplanungen des Bundes	Fachplanungen der Länder
Verkehrswesen (Luft- und Schifffahrt, Eisenbahn, Autobahnen und Schnellstraßen)	Natur- und Landschaftsschutz
Post- und Fernmeldewesen	Ortsbildpflege
Forstwesen	Straßenwesen
Bergbauwesen	Schulwesen (teilweise) und Kindergärten
Schulwesen	Heil- und Pflegeanstalten
Wasserrecht	Abwasser- und Abfallbeseitigung
Denkmalschutz	
Angelegenheiten der Wirtschaft und der Industrie	

Tabelle 6: Zuständigkeitsbereiche der Fachplanungen von Bund und Ländern

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Die Planungsinstrumente der Raumordnung an sich können in formelle (ident mit der nominellen und funktionalen Raumordnung), informelle (auf Kooperation und Information basierende) und verfahrensorientierte umwelt- und raumbezogene Planungsinstrumente unterteilt werden (vgl. RIN, o. J.).

Formelle Planungsinstrumente sind rechtskräftig beschlossen (Gesetze, Verordnungen), die vorgesehenen Verfahren zur Umsetzung sind klar definiert und die Vorgaben sind für die zuständigen Behörden (Planungsabteilungen) und Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde) rechtlich bindend. Dazu gehören die überörtlichen Raumplanungsinstrumente Landesentwicklungsprogramm (Landesebene) und Regionale Raumentwicklungsprogramme (Regionsebene) sowie die örtlichen Raumplanungsinstrumente Ortsentwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan als sachübergreifende (integrierende) Programme. Auch sektorale Programme wie z. B. Abfallwirtschafts- und Verkehrsentwicklungskonzepte gehören zu den formellen Planungsinstrumenten. Darüber hinaus gibt es noch teilintegrierende Raumplanungsinstrumente wie den Landschafts-(rahmen)plan (vgl. IÖR, 2001. bzw. WEBER, 2006, S. 33 ff.)

Für **Informelle Planungsinstrumente** besteht, bis auf wenige Ausnahmen wie das OEK oder Stadtentwicklungsplan (STEP) als informell-integrierende Konzepte, durch die fehlende gesetzliche Verbindlichkeit keine Umsetzungs- und Beachtungspflicht. Sie basieren im Gegensatz zu den hierarchisch organisierten formellen Planungsinstrumenten auf Kooperation und Kommuni-

kation, sind problemorientiert und weisen eine hohe Flexibilität in der Anwendung auf. Aufgrund dieser Ausrichtung sind sie vor allem im regionalen und lokalen Raumplanungsbereich einsetzbar. Sie sind als Ergänzung zu den formellen Raumplanungsinstrumenten zu sehen, betonen das Prozesshafte und ermöglichen die Einbindung der Bevölkerung. Auf regionaler Ebene sind dies die Instrumente Überörtliches Entwicklungskonzept, Regionalmanagement, Gemeindekooperationsverfahren und auf lokaler Ebene das OEK (in Oberösterreich), Klimabündnis und Lokale Agenda 21 aber auch Projektbörsen und Mediationsverfahren (vgl. IÖR, o. J. bzw. WEBER, 2006, S. 46 f.).

Durch die ständigen Veränderungen der Rahmenbedingungen räumlicher Entwicklung und einer zunehmenden Forderung nach Mitbestimmung seitens der Bürger wird in der Praxis zunehmend auf einen Mix aus formellen und informellen Planungsinstrumenten zurückgegriffen.

Zu den **verfahrensorientierten umwelt- und raumbezogenen Planungsinstrumenten** gehören die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) und die Strategische Umweltprüfung von Plänen und Programmen (sogenannte Plan-UVPs). Die beiden erstgenannten VPs sind systematische Prüfungsverfahren mit denen mittelbare und unmittelbare Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt (UVP) oder den Raum (RVP) untersucht werden. Plan-UVPs setzen schon im Vorfeld von Planungen für Einzelprojekte an und bezwecken eine Optimierung der Grundlagenaufbereitung für die darauffolgenden Planungsentwürfe (vgl. IÖR, o. J.).

5.8.4 Planungsinstrumente im Umgang mit öffentlichem Leerstand in Oberösterreich

Da der Umgang mit öffentlichem Leerstand im baulich-räumlichen Sinne in den Aufgaben- und Wirkungsbereich der Gemeinde fällt, werden im Folgenden die relevanten Raumplanungsinstrumente der örtlichen Raumplanungsebene in Oberösterreich kurz vorgestellt. Die örtliche Raumplanung hat Verordnungen und Vorgaben von übergeordneten Raumplanungsinstrumenten bzw. von Fachplanungen des Bundes oder des Landes in den örtlichen Raumplanungen zu berücksichtigen und umzusetzen. Ortsentwicklungskonzept (OEK), Flächenwidmungsplan (FLÄWI) und Bebauungsplan (BBP) gehören zu den formellen Planungsinstrumenten, weisen aber auch Ansätze von informellen Planungsinstrumenten auf (Bevölkerungsbeteiligung bei Erstellung des OEK's, Einsichtnahme-, Stellungnahme- und Einwendungsrecht bei Erstellung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes). Die Dorf- und Stadtentwicklung (DOSTE) und die Lokale Agenda 21 (LA 21) werden nachfolgend beispielhaft für informelle Planungsinstrumente dargestellt.

Örtliches Entwicklungskonzept (OEK)

Das Örtliche Entwicklungskonzept zählt zu den formellen Raumplanungsinstrumenten und ist in Oberösterreich gemäß § 18 Abs. 1 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz (OÖ ROG, 1994) Teil des Flächenwidmungsplanes. Als mittelfristiger raumbezogener Handlungsrahmen (Planungszeitraum 10 Jahre) enthält es Daten und Analysen zum Ist-Zustand einer Gemeinde, beschreibt Zielintentionen und in Grundzügen bereits die erforderlichen raumbezogenen Maßnahmen der örtlichen Raumordnung. In einem Funktionsplan und einem textliche Erläuterungsbericht werden neben grundsätzlichen Aussagen zum Bauland-, Grünland- und Verkehrskonzept auch generelle Ausführungen zur gesellschaftlichen, ökonomischen und soziokulturellen Entwicklung der Gemeinde dargestellt. Diese Zieloptionen und Entwicklungsmaßnahmen sind im Flächenwidmungsplan parzellenscharf darzustellen.

Im Baulandkonzept werden Aussagen zum künftigen Baulandbedarf (Situierung, Siedlungsgrenzen) getroffen, sowie eine räumliche und funktionelle Gliederung des bestehenden Baulandes in Anbetracht der zu erwartenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung festgelegt. Dabei ist auch die Erweiterung oder Reduktion bzw. Situierung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge (soziale und technische Infrastruktur) vorzusehen (vgl. § 18 Abs. 1 – 3, OÖ ROG, 1994 bzw. WEBER, 2006, S. 67 bzw. 79).

Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan (FLÄWI) ist ein formelles Planungsinstrument mit ordnender und entwicklungsfördernder Funktion, das u. a. neben einer nachhaltigen Raumentwicklung, eine planvolle Verwendung des Baulandes, eine verträgliche Nutzungsdurchmischung und die Eindämmung von Zersiedelung verfolgt. Der FLÄWI weist auf Grundlage der Aussagen und Zielvorgaben des Ortsentwicklungskonzeptes jeder Parzelle des Gemeindegebietes eine grundeigentümerverbindliche Widmung für den Wirkungszeitraum von fünf Jahren zu. Dabei muss der FLÄWI den übergeordneten Raumordnungsprogrammen (auch überörtlichen Raum- und Fachplanungen) entsprechen. Die zentralen Widmungskategorien Bauland, Grünland oder Verkehrsfläche sowie deren spezifizierenden Widmungsarten (z. B. BK-Bauland-Kerngebiet, GP-Grünland-Parkanlage, Vö-öffentliche Verkehrsfläche) sind laut Verordnungstext und der Planzeichenverordnung entsprechend farblich und textlich im Plan ersichtlich zu machen und im Erläuterungsbericht zu begründen (vgl. § 18 Abs. 1, 2, 4, 5 OÖ ROG, 1994 bzw. WEBER, 2006, S. 89, 92 bzw. 114).

Wie bereits erwähnt ist neben der Rücksichtnahme auf übergeordnete Raum- und Fachplanungen auch auf Planungen benachbarter Gemeinden und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes Bedacht zu nehmen. Die von diesen Planungsstellen festgelegten Nutzungen und Nutzungsbeschränkungen (z. B. aufgrund von Denkmalschutz) sind im Flächenwidmungsplan durch Widmung erkenntlich zu machen. Die Landesregierung legt neben dem Inhalt, der Gliede-

rung und der eingesetzten Planzeichen auch die Verfahren zur Erstellung sowie zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes fest (vgl. § 18 Abs. 5, 7, OÖ ROG, 1994 bzw. WEBER, 2006, S. 92 f.)

Die Widmung Bauland und deren Sonderwidmungen, die bestimmte Nutzungen ermöglichen, sind räumlich so zu situieren, dass diese sich nicht gegenseitig beeinträchtigen oder durch einen angemessenen Abstand (Pufferzonen) getrennt sind. Bestimmungen zu den Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Widmungskategorie werden durch die Landesregierung erlassen. Bestimmungen zur Bebauungsdichte kann die Gemeinde über eine spezifische Widmung festlegen (vgl. § 21 Abs. 2, 3 und 6 OÖ ROG, 1994).

Für den Umgang mit öffentlichem Leerstand ist die aktuell gültige Widmung ausschlaggebend, da diese festlegt, welche Form der Nutzung auf der betreffenden Grundstücksparzelle möglich ist. Diese Festlegungen sind vor allem in Bezug auf die Zwischen- oder Umnutzung sowie für den Fall des Rückbaus relevant. Im Falle einer geplanten Nachnutzung, die nicht mit der aktuellen Widmung in Einklang zu bringen ist, muss untersucht werden, welche Auswirkungen (z. B. Emissionen) einer zweckdienlichen Umwidmung (oder auch Rückwidmung in Grünland) auf lange Sicht auf die betreffende Parzelle bzw. auch auf die angrenzenden Parzellen zu erwarten sind.

Die Gemeinde kann auch im eigenen sowie im übertragenen Wirkungsbereich für einen Zeitraum von maximal acht Jahren Vorbehaltsflächen für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, ausweisen. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, das betreffende Grundstück in das Gemeindeeigentum zu übertragen und den Vorbehaltszweck realisieren zu können.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (BBP) als direkteste Vorgabe für die Gestaltung der bebauten Umwelt ist ein formelles Planungsinstrument und wird per Verordnung von der Gemeinde erlassen. In Oberösterreich verfügen die meisten Gemeinden über einen Bebauungsplan, der entweder für bestimmte Baulandflächen (v.a. neugewidmetes Bauland) oder für das gesamte Bauland einer Gemeinde erstellt wird. Der Planhierarchie der nominellen Raumordnung folgend, stellt der Flächenwidmungsplan die Grundlage für den Bebauungsplan dar und so darf der BBP keine Widersprüche zu den Festlegungen überörtlicher und örtlicher Raumordnung aufweisen (vgl. § 31 Abs. 1 und 2 OÖ ROG, 1994 bzw. WEBER, 2006, S. 119).

Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung (über Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl), die räumliche Verteilung der Gebäude (Bauweise) und der Freiräume, Gestaltung derselben und die Art und den Verlauf der Erschließung (Verlauf und Aus-

maß der Verkehrsflächen). Wahlweise können auch noch weitere Festlegungen getroffen werden wie die Erschließung durch technische Infrastruktur, architektonische Gestaltung sowie die Nutzung der Gebäude. Dies wird in einem Plan dargestellt, der neben den Widmungen entsprechend dem FLÄWI auch die einzelnen Bestimmungen anhand von Planzeichen (lt. Planzeichenverordnung) aufweist. Der Bebauungsplan wird durch den Verordnungstext und einen Erläuterungsbericht, der auch über die Erschließungsmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten Aufschluss gibt, vervollständigt (vgl. § 32 Abs. 1 - 6 OÖ ROG, 1994 bzw. WEBER, 2006, S. 119 ff.).

Die Bestimmungen und Vorgaben des Bebauungsplanes sind vor allem für Umnutzungen und das Rückbauen mit anschließender Neuerrichtung eines Gebäudes relevant. Zu eng formulierte Baubestimmungen können hierbei einem breitgefächerten Nachnutzungsspektrum durchaus auch im Weg stehen.

Dorf- und Stadtentwicklung

Die Dorf- und Stadtentwicklung (DOSTE) ist ein Programm (mit jeweiliger Laufzeit von fünf Jahren) der Abteilung Raumordnung im Amt der oberösterreichischen Landesregierung mit dem Ziel die Gemeinden zu lebens- und lebenswerten Orten zu machen. Neben der Organisation von Ortsbildmessen werden schwerpunktbezogene Projekte ideell und finanziell (durch Förderinstrumente) unterstützt (z. B. Ortskernbelebung, Ortsplatzverschönerung) (vgl. DANNINGER & HAYDTNER, 2009, S. 4 f. und 10 f.).

Hierbei handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, das auf Kommunikation und Kooperation aufbaut und bottom-up Ansätze für eine lokale und nachhaltige Entwicklung fördert. Die Beteiligung der Menschen wird als wichtige Voraussetzung angesehen und so werden in den Teilnehmerge Gemeinden Dorf- und Stadterneuerungsvereine gegründet, die mit fachspezifischen Schulungen, Netzwerkarbeit, Informations- und Erfahrungsaustausch und bei der Organisation von Veranstaltungen unterstützt werden.

In Arbeitskreisen werden Themenfelder wie z. B. Ortskernbelebung, Raumordnung, Infrastruktur, Verkehr, Nahversorgung, Kultur und Soziales bearbeitet und eine themenübergreifende Vernetzung für die Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Gemeinde angestrebt. Neben der Erstellung eines Zeitplanes von der Ideenfindung über die Planung (inkl. Kostenabschätzung) hin bis zur Realisierung findet auch eine Evaluierung sowie begleitendes Controlling seitens des Vereines statt. Ein Koordinationsausschuss bildet das Bindeglied zwischen Verein und Gemeinde und garantiert durch Informationsaustausch die Koordinierung zwischen Vereinstätigkeit und politischer Willensbildung (vgl. DANNINGER & HAYDTNER, 2009, S. 4 f. und 7 ff.).

Lokale Agenda 21

Die Lokale Agenda 21 (LA 21) ist ein Aktionsprogramm zur Förderung und Umsetzung von Zukunftsprozessen in Gemeinden und Regionen mit dem Ziel lokale Lebensqualitäten für gegenwärtige und künftige Generationen zu sichern und zu verbessern. Im Wesentlichen setzt das ganzheitlich orientierte Programm auf Partizipation und Partnerschaft sowie eine langfristige und praxisnahe Ausrichtung. Bestehende Strukturen und Konzepte werden integriert und im Hinblick auf die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Ziele weiterentwickelt. Die Lokale Agenda 21 ist ein informelles Planungsinstrument und soll bottom-up-Ansätze für regionale und nachhaltige Entwicklung fördern (vgl. OÖ. AKADEMIE FÜR UMWELT UND NATUR, 2009).

Die Bevölkerung kann die Planung und Konzeptionierung zukünftiger Entwicklungen mitgestalten. Hierfür werden verschiedene Methoden wie z. B. thematische Arbeitskreise, Zukunftswerkstätte, Open Space Konferenzen oder Planungszellen angeboten, die von externen Fachleuten begleitet werden. Ein Kernteam sorgt für den Kommunikationsfluss nach innen (Politik, Verwaltung, Mitakteure) wie nach außen (Medien, Bevölkerung), für die Prozessplanung und die Qualitätssicherung (Evaluierung). Das Ziel der Lokalen Agenda 21 besteht darin, einen dauerhaften Leitbild- und Lernprozess zu fördern. Von Seiten des Landes Oberösterreich (bzw. durch die EU kofinanziert) werden verschiedene Förderinstrumente zur Abwicklung und Begleitung des LA 21- Prozesses sowie für Einzelprojekte und Vertiefungsprozesse angeboten (siehe HUMER et al., 2011).

Zwischenfazit

Relevant für den Umgang mit einem leerstehenden öffentlichen Gebäude sind aktuell die formellen Planungsinstrumente der örtlichen Raumplanung (OEK, FLÄWI, BBP) sowie fallspezifisch auch Fachplanungen des Bundes (z. B. Schulwesen, Denkmalschutz) oder des Landes (z. B. Schulwesen und Kinderbetreuungseinrichtungen, Pflege- und Heilanstalten). Der Einsatz von informellen Planungsinstrumenten hängt von der Bereitschaft der Gemeinde sowie der Sinnhaftigkeit und der Notwendigkeit für einen konkreten Fall ab. Die o. a. informellen Planungsinstrumente werden nicht aufgrund eines Einzelprojektes herangezogen, sondern unterstützen und fördern einen ganzheitlichen und nachhaltigen Entwicklungsprozess. Im Zuge dieses Prozesses kann auch das Thema Nachnutzung eines öffentlichen Leerstandes behandelt werden und einer Lösung zugeführt werden.

6 Herangehensweise an die Erhebungen vor Ort

Das Forschungsinteresse bezieht sich auf die Untersuchung von öffentlichem Leerstand, den zugrundeliegenden Ursachen und den dadurch entstehenden Auswirkungen. Das Ziel der praktischen Arbeit gilt der Erforschung des Umgangs betroffener Gemeinden in Oberösterreich mit dem öffentlichen Leerstand und den gewählten Nachnutzungsstrategien.

Dazu wurden Erhebungen der leerstehenden Gebäude anhand eines Erhebungsbogens (siehe Anhang, Kapitel 14) durchgeführt. Diese wurden durch Informationen aus leitfadengestützten Experteninterviews mit Beteiligten am Planungs- und Entscheidungsprozess ergänzt. Dabei sind vor allem Informationen zu strukturellen und lokalen Rahmenbedingungen, dem aktuellen Stand der Entwicklungen, angestrebten Nachnutzungsformen und die Art und Weise wie die Bevölkerung an den Planungs- und Entscheidungsprozessen teilhaben kann wichtig.

6.1 Qualitative Untersuchung

Entsprechend dem Forschungsinteresse, dem Fehlen flächendeckender Forschungen zur Thematik und der eingeschränkten Vergleichbarkeit öffentlicher Leerstände wurde im Zuge dieser Arbeit eine qualitative Untersuchung durchgeführt. Auch die Orientierung am Erörtern und Verstehen der Zusammenhänge und Prozesse, die zum Leerstand geführt haben, wie auch das Fördern von Prozessen, die zu einer Nachnutzung des Objektes führen, sprechen für diese Art der empirischen Sozialforschung (vgl. PASEKA, 2008, S. 4 ff. bzw. PUMBERGER, 2010, S. 5).

Die qualitative Untersuchung setzt sich im vorliegenden Fall aus den persönliche Erhebungen vor Ort, dem Führen von leitfadengestützten Experteninterviews und der nichtstandardisierten, aber einzelfall-orientierten Datenanalyse zusammen. Die erhaltenen Ergebnisse können durchaus auch generalisiert interpretiert werden und lassen Schlussfolgerungen für ähnlich gelagerte Leerstandssituationen zu, erheben aber keinen Anspruch auf uneingeschränkte, allgemeine Gültigkeit.

6.2 Methodik für die Auswahl der Untersuchungsgemeinden

Zur Auswahl potentieller Untersuchungsgemeinden wurden die Aussagen und Ergebnisse der MOVE-Studie (Mobilitäts- und Versorgungserfordernisse im strukturschwachen ländlichen Raum als Folge des Strukturwandels) der Universität für Bodenkultur (SAMMER et al., 2000) herangezogen. Gemeinden in Oberösterreich, die aufgrund dieser Untersuchungen als strukturschwach bzw. sehr strukturschwach zu bezeichnen sind, wurden vom Verfasser kontaktiert und

zur Teilnahme und Mitarbeit an der vorliegenden Forschungsarbeit eingeladen. Hierbei wurde darauf geachtet, repräsentative Gemeinden in periphere Lagen mit Bevölkerungsgrößen von 500 – 10.000 Einwohnern und mit unterschiedlich gelagerten Leerstands-situationen zu finden.

Ergänzend dazu wurde ein Gespräch mit Hofrat DI Wolfgang Danninger (Dorf- und Stadtentwicklung in der Abteilung Raumordnung des Landes Oberösterreich) über aktuelle Leerstands-problematiken in oberösterreichischen Gemeinden geführt. Die erhaltenen Informationen flossen in die Auswahl der Untersuchungsgemeinden ein (DANNINGER, 2011).

Zu jeder Untersuchungsgemeinde wurde ein Gemeindeprofil erstellt. Darin finden sich die Eckdaten zur Gemeinde (geographische Lage, Fläche, Bevölkerungs-, Gesellschafts- und Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklung) und zur Region, in der sie sich befindet (Regionale Entwicklungstrends, kleinregionale Gemeindekooperationen).

6.3 Methodik zur Erfassung und Analyse von öffentlichem Leerstand

Zur Erfassung von öffentlichem Leerstand in den Untersuchungsgemeinden wurde eine Begehung vor Ort durchgeführt, bei der anhand eines Erhebungsbogens das leerstehende Objekt erfasst wurde. Der Erhebungsbogen (siehe Anhang, Kapitel 14) umfasst neben den Fragen zu den Eckdaten des Gebäudes (Lage im Raum, Verkehrsanbindung, Raummaße, Gebäudeart, –alter und -zustand, Baukultur und -weise, Eigentumsverhältnisse, eventuelle Bestimmungen zum Denkmalschutz) auch Fragen zur vormals beherbergten Infrastruktur, zur aktuellen Nutzungssituation, zur Wirtschaftlichkeit des Objektes, zur Energieversorgung, zum städtebaulichen Wert und zu den Entwicklungsoptionen seitens der Gemeinde.

Ergänzend dazu wurden Bildaufnahmen angefertigt. Als weitere Grundlagen wurden relevante Aussagen dem Ortsentwicklungskonzept entnommen, die bestehende Widmung aus dem Flächenwidmungsplan erhoben und betreffende Bestimmungen des Bebauungsplanes (falls vorhanden) vermerkt.

Da einige der o. a. Fragen aus dem Erhebungsbogen im Zuge der Objektaufnahme nicht erschöpfend geklärt werden konnten, wurden zusätzlich Befragungen von zuständigen Akteuren und Behörden durchgeführt (siehe dazu Kap. 6. 4).

In einer anschließenden Analyse (entsprechend Kap. 5. 2) wurden die Qualitäten und Potenziale des betroffenen Gebäudes oder Gebäudeteiles gegenübergestellt.

6.4 Methodik für die Durchführung von Experteninterviews

Ein leitfadengestütztes Experteninterview ist ein häufig eingesetztes, nicht standardisiertes Instrument einer qualitativen Untersuchung bei komplexen Fragestellungen. Durch einige wenige themenspezifische Leitfragen wird das Experteninterview grob gegliedert. Dies ermöglicht dem Befragten aufgrund seiner Sachkenntnis frei und selbstbestimmt in aller Ausführlichkeit zu antworten.

Im Vorfeld ist es daher wichtig, dass der Interviewende die Forschungsfrage, die Relevanz der zu erwartenden Informationen und vor allem deren Stellenwert für den Forschungsprozess für sich klärt. Bei der Erstellung des Leitfadens ist darauf Bedacht zu legen, dass mit den formulierten Fragen möglichst umfassend Informationen zu den jeweiligen Themenbereichen erhalten werden. Als Experten für den Umgang mit öffentlichem Leerstand wurden der Bürgermeister bzw. der Amtsleiter der betroffenen Gemeinde interviewt.

Die gesammelten Daten und Informationen aus den Interviews wurden unter Verwendung eines Tonbandgerätes aufgezeichnet und anschließend transkribiert. Den Gesprächspartnern wurde angeboten, die transkribierten Aufzeichnungen vor deren Verwendung als Informationsquelle für diese Arbeit zu autorisieren und gegebenenfalls zu korrigieren. Informationen aus diesen Interviews, die als Hintergrundinformation zum besseren Verständnis von Zusammenhängen getätigt wurden, jedoch aus Datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht wurden aus den Transkriptionen entfernt.

6.5 Methodik für das Ausloten von Nachnutzungspotentialen

Beim Ausloten von Nachnutzungspotentialen spielen neben den lokalen und regionalen Rahmenbedingungen sowohl die baulich-strukturelle wie auch die funktionell-strukturelle Situation der betreffenden Gemeinde eine Rolle. Die Entwicklung des Nachnutzungskonzepts basiert auf den Erkenntnissen der theoretischen Grundlagen, den Informationen und Daten, die aus den Erhebungen, Experteninterviews und Analysen gewonnen wurden. Das Ziel des Nachnutzungskonzeptes besteht in der Beispielhaftigkeit, wie mit dem Leerstand öffentlicher Einrichtungen umgegangen werden kann und welche vorhandenen Planungsinstrumente dabei zum Einsatz kommen können.

7 Untersuchungsgebiet – Ausgewählte Gemeinden

Alle Gemeinden, die im Zuge der Feldforschung besucht und deren leerstehende Gebäude erhoben und analysiert wurden, befinden sich in der Region Mühlviertel / Oberösterreich. Insgesamt wurden etwa 80 Gemeinden in allen Vierteln Oberösterreichs kontaktiert. Zu einer Mitarbeit bereit waren jedoch nur die u. a. Gemeinden (Anmerkung des Verfassers). Die Marktgemeinde Leopoldschlag, die Marktgemeinde Peilstein im Mühlviertel und die Marktgemeinde Unterweißenbach sowie die meisten Gemeinden der Region Mühlviertel im nördlichen, grenznahen Bereich sind als strukturschwach zu bezeichnen (siehe dazu Kap. 1.3.1 bzw. Abb. 15).

□

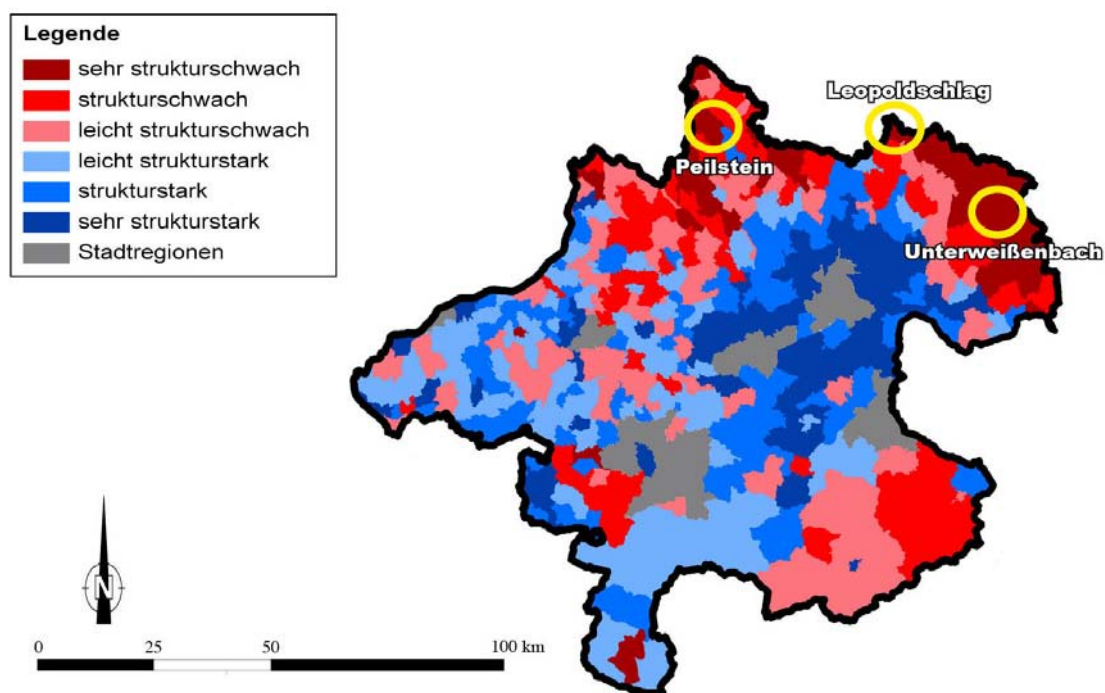


Abbildung 15: Räumliche Verteilung strukturschwacher bzw. strukturstarker ländlicher Gemeinden Oberösterreichs
(Quelle: IRUB, 2006; Eigene Bearbeitung, 2012)

7.1 Räumliche Abgrenzung und geopolitische Bedeutung

Die Region Mühlviertel (NUTS-313) bildet den nördlichen Teil des Bundeslandes Oberösterreich und grenzt im Westen an Niederbayern (Deutschland), im Norden an den Landkreis Südböhmen, (Republik Tschechien), im Osten an das Bundesland Niederösterreich und im Süden wird es durch die Donau begrenzt. Die Region Mühlviertel ist in die vier Bezirke Freistadt, Perg, Rohrbach und Urfahr-Umgebung (ausgenommen Gerichtsbezirk Urfahr) und in 122 Gemeinden unterteilt. Auf einer Gesamtfläche von 2.659,7 km² (entspricht 22,2 % des Landesgebietes) le-

ben insgesamt 204.148 Einwohnern (14,45 % der Gesamtbevölkerung Oberösterreichs). Dies bedeutet eine Siedlungsdichte von knapp 78 EW/km² (vgl. STATISTIK AUSTRIA, 2011d bzw. e).

Die Region Mühlviertel ist nach der Statistischen Einteilung der Europäischen Union (NUTS) nicht ident mit der Landschaft Mühlviertel (die Landschaft Mühlviertel beinhaltet alle Bezirke und Gemeinden der Landesfläche nördlich der Donau)!

7.2 Verkehrsinfrastrukturelle Erschließung

Die Region Mühlviertel wird neben einem ausgebauten Straßennetz verschiedener Ordnungen (Bundes-, Landesstraßen) durch die Mühlkreisbahn (bis Aigen/Schlägl) und die Summeraubahn (bis Pregarten/Summerau) sowie durch einen etwa 16 km langen Autobahnabschnitt (bis Unterweikersdorf) vom Zentralraum Linz aus erschlossen. Bedeutendste Nord-Süd-Verbindungen in die Tschechische Republik stellen die B 126 (Linzer Straße) über Bad Leonfelden sowie die B 310 (Mühlviertler Straße) über Freistadt dar. Der Anschluss von der A 7 (Mühlkreisautobahn) ab Unterweikersdorf bis zur Grenze in Wulowitz Richtung Budweis (Tschechische Republik) soll zukünftig über die Schnellstraße S 10 (Teilabschnitte in Bau) erfolgen. Die Region Mühlviertel hat demnach im Vergleich mit den anderen Regionen Oberösterreichs sowohl den geringsten Anteil an Autobahnen als auch den geringsten Anteil an der übergeordneten Schieneninfrastruktur.

7.3 Demografische Entwicklung

Da bereits im Kap. 3.1 (Bevölkerungsstrukturelle Einflussfaktoren) die Bevölkerungsentwicklung Österreichs dargestellt wurde und bei den nachfolgenden Gemeindeprofilen deren demografische Entwicklung im Verlauf der letzten Jahrzehnte erörtert wird, beschränkt sich die Darstellung der demografischen Entwicklung in diesem Abschnitt vorwiegend auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, um dadurch auch die sich abzeichnenden, massiven Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur darzustellen.

In der Region Mühlviertel leben aktuell 204.148 Einwohner. Betrachtet man nun die Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2050 (siehe Abb. 16 bzw. Tab. 7), so zeigen sich hier regionale Disparitäten. Während die Zentralraumnahen Bezirke Perg (+6,2 %) und Urfahr-Umgebung (+4,4%) zulegen, müssen die eher peripher gelegenen Bezirke mit Verlusten rechnen (Freistadt -1,8 % bzw. Rohrbach -11,6 %). Wobei man davon ausgehen kann, dass es in den Bezirken

selbst zu Disparitäten diesbezüglich kommen wird. So werden in den Bezirkshauptorten und weiteren kleinregionalen Zentren Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen sein während in peripheren Kleingemeinden mit Rückgängen bei der Bevölkerung in weitaus größerem Ausmaß zu rechnen sein muss, als dies die Zahlen für den Bezirk ausweisen.

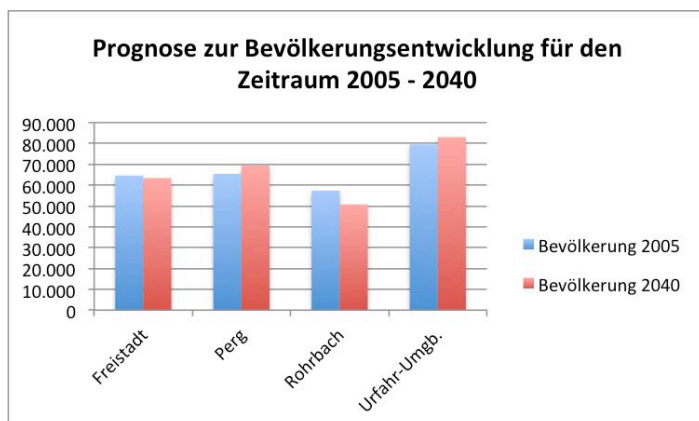


Abbildung 16 bzw. Tabelle 7: Prognose zur Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2040
(Quelle: LAND OBERÖSTERREICH, 2006, S. 5 ff.; Eigene Bearbeitung, 2012)

Bezirk	Bev. 2005	Bev. 2040
Freistadt	64.560	63.380
Perg	65.410	69.460
Rohrbach	57.360	50.710
Urfahr-U.	79.550	83.020

Die Zahlen des Bezirkes Urfahr Umgebung entsprechen dem gesamten politischen Bezirk und nicht der statistischen Regionen-Einteilung der Europäischen Union (NUTS).

Um die Ursachen für diese Entwicklungen zu erörtern, wird bei einem Blick auf die Prognosen zur Veränderung der Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Geburten- und Migrationsbilanzen (siehe Abb. 17 bzw. Tab. 8) klar, dass vor allem die Zentralraumnahen Bezirke neben positiven Geburtenbilanzen (Geburten minus Todesfälle) vor allem positive Migrationsbilanzen (Saldo aus Zu- und Abwanderung) aufzuweisen haben, während Freistadt (positive Geburtenbilanz) und Rohrbach (negative Geburtenbilanz) auch zu den Migrationsverlierern gehören werden (Freistadt – 2,7%, Rohrbach – 8,3%) (LAND OBERÖSTERREICH, 2006, S. 5 ff.).

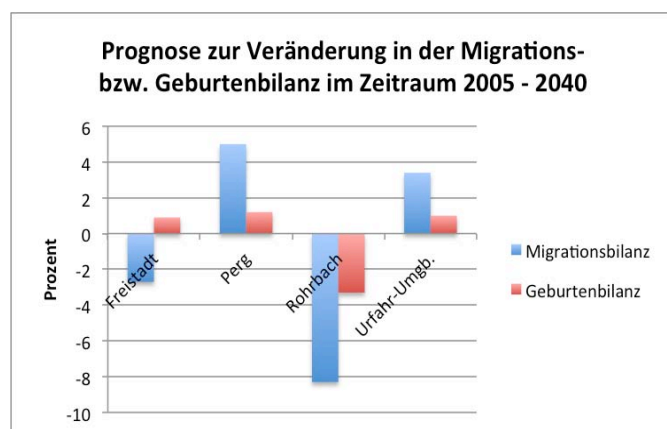


Abbildung 17 bzw. Tabelle 8: Prognose zur Veränderung in der Migrationsbilanz bzw. Geburtenbilanz für den Zeitraum 2005 - 2040
(Quelle: LAND OBERÖSTERREICH, 2006, S. 5 ff.; Eigene Bearbeitung, 2012)

Bezirk	M. Bilanz	G. Bilanz
Freistadt	-2,7	0,9
Perg	5	1,2
Rohrbach	-8,3	-3,3
Urfahr-U.	3,4	1

Die Zahlen des Bezirkes Urfahr Umgebung entsprechen dem gesamten politischen Bezirk und nicht der statistischen Regionen-Einteilung der Europäischen Union (NUTS).

7.4 Ökonomische Entwicklung

Die Region Mühlviertel ist nach wie vor die wirtschaftlich schwächste Region Oberösterreichs und belegt auch im Vergleich aller Regionen Österreichs je nach Themenlage hintere Plätze (z. B. liegt die Region mit einem Bruttoregionalprodukt BRP von € 18.600,- um rund 45 % unter dem Durchschnitt aller Regionen Österreichs) (vgl. STATISTIK AUSTRIA, 2011f).

Aufgrund seiner geopolitischen Randlage, vor allem auch bezüglich der Grenznähe zum ehemaligen Ostblock (Eiserner Vorhang 1945 – 1989) und seiner Topologie (Hügelland, ausgedehnte Waldflächen) ist die Region vor allem durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe bzw. handwerkliche Klein- und Mittelbetriebe geprägt. Industriebetriebe von überregionaler Bedeutung gibt es keine und so pendeln viele Einwohner der Region Mühlviertel in den Zentralraum Linz aus.

Mit dem Beitritt zur Europäischen Union (1995) wurde die Region Mühlviertel Nutznießer verschiedener Förderprogramme und dadurch konnten wirtschaftliche Entwicklungen (Erhaltung der Landwirtschaft, Aufbau von kleinräumigen Wirtschaftsstrukturen, Förderung eines sanften Tourismus) unterstützt und notwendige Infrastrukturen im Forschungs- und Entwicklungsbereich dezentral errichtet werden (z. B. Software-Park Hagenberg). Aktuell gibt es in der Region Mühlviertel sieben LEADER-Regionen. Unter LEADER versteht man ein Förderprogramm der Europäischen Union für die Entwicklung des Ländlichen Raumes.

In der aktuellen Förderperiode 2007 – 2013 ist die Region Mühlviertel gemeinsam mit anderen Regionen und Bezirken Ober- und Niederösterreichs, der Bundeshauptstadt Wien sowie den Landkreisen Südböhmen, Südmähren und Vysočina Teilnehmer am Programm „Europäische Territoriale Zusammenarbeit“. Im Zuge dieses Programmes sollen die bereits in der vergangenen Förderperiode begonnenen, grenzüberschreitenden Kooperationen zu den Themenfeldern sozioökonomische Entwicklung, Tourismus und Know-How-Transfer sowie regionale Erreichbarkeit und nachhaltige Entwicklung vertieft und gestärkt werden (vgl. ETC AT-CZ 2007 – 2013).

Im Folgenden werden die Gemeinden einzeln vorgestellt, die Leerstandssituation dargestellt und die angestrebte bzw. vorgeschlagene Nachnutzung erörtert.

8 Marktgemeinde Leopoldschlag



Abbildung 18: Luftbild Markt Leopoldschlag
(Quelle: WIEDERSTEIN, 2009)

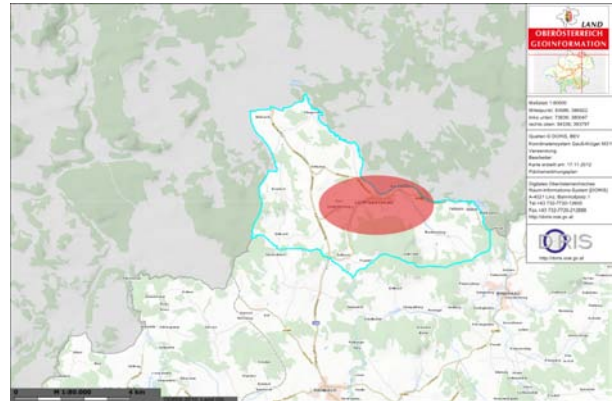


Abbildung 19: Marktgemeinde Leopoldschlag – Lage im Raum
(Quelle: DORIS INTERMAP, 2012a; Eigene Bearbeitung, 2012)

8.1 Gemeindeprofil

8.1.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Leopoldschlag (Koordinaten 48° 36′ 57″ N, 14° 30′ 02″ O) befindet sich im Norden des Bezirkes Freistadt (nordöstlichster Bezirk der Region Mühlviertel) direkt an der Grenze zur Tschechischen Republik (Grenzübergang Wulowitz). Zwei Drittel der Gemeindegrenzen stellen auch Staatsgrenzen dar (siehe Abb. 19). Der Hauptort Markt Leopoldschlag befindet sich auf 630 m Höhe (über Adrianull). Die Marktgemeinde besteht aus zwei Katastralgemeinden mit 11 Ortschaften. Die Gesamtfläche beträgt 25,67 km². Davon werden 62,5 % landwirtschaftlich und 26 % forstwirtschaftlich genutzt. Die restlichen 11,5 % stellen Siedlungsgebiete, Wasser- und Verkehrsflächen dar.

8.1.2 Verkehrsstrukturelle Erschließung

Das Gemeindegebiet von Leopoldschlag ist durch die B 310 (E 55) Mühlviertler Bundesstraße mit der Bezirkshauptstadt Freistadt (ca. 16 km) und dem Zentralraum Linz (ca. 60 km) im Süden und über die Schnellstraße 3 (ab der Grenze) mit der Tschechischen Republik im Norden verbunden. Des Weiteren verbinden die L 1485 Maltsch-Straße und die L 1481 Leopoldschläger Straße einige Ortschaften der Marktgemeinde mit der B 310 sowie der Nachbargemeinde Windhaag bei Freistadt.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Marktgemeinde mehrmals täglich über die Linienverbindungen des ÖÖVV (Oberösterreichischer Verkehrsverbund) Regionalverkehr Gusen-Aist-Naarn

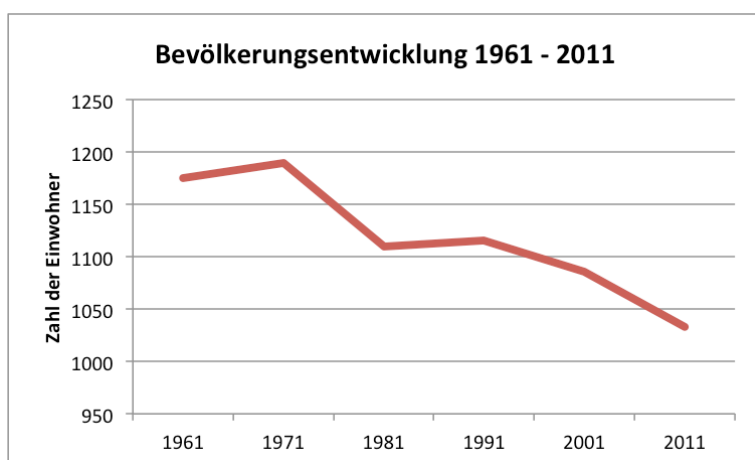
mit Freistadt (etwa 30 min Fahrtzeit) und mit der Landeshauptstadt Linz (etwa 70 min Fahrtzeit) verbunden.

8.1.3 Historische Genese

Leopoldschlag wird das erste Mal im Jahre 1356 als „marcht leopoltzlag“ erwähnt und erhält die Bestätigung der Marktrechte im Jahre 1593 (vgl. MARKTGEMEINDE LEOPOLDSCHLAG, o. J.). Über viele Jahrhunderte hinweg ist Leopoldschlag Grenzregion (Grenzfluss Malsch). Vor allem durch die Errichtung des „Eisernen Vorhanges“ durch die damalige CSSR (Vorläufer der Tschechischen Republik) nach 1945 sind der Marktgemeinde, deren Grenzen zu zwei Drittel ident mit der Staatsgrenze sind, sowohl Hinterland als auch Nachbarn abhanden gekommen, was die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig beeinflusste (vgl. BÖHM, 1991, S. 20 ff.). Mit dem Abbau des Grenzwalles 1989 und dem Beitritt der Tschechischen Republik zur Europäischen Union 2004 verbessert sich die geopolitische Lage Leopoldschlags zunehmend und so sind grenzüberschreitende Kooperationen möglich geworden (siehe dazu auch Kap. 7.4).

8.1.4 Demographische Entwicklung

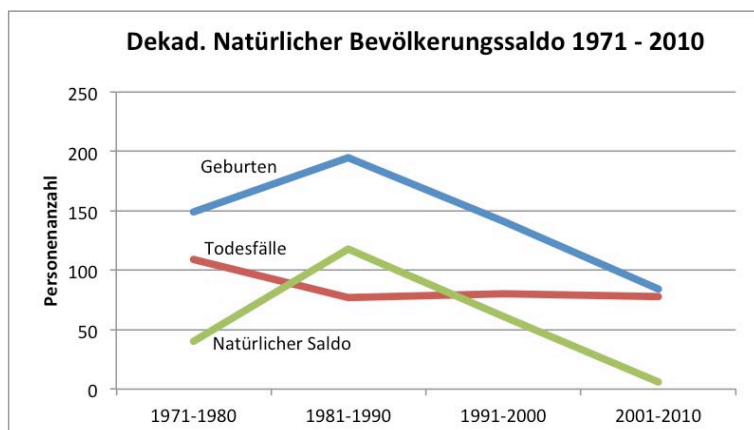
In der Marktgemeinde Leopoldschlag leben zur Zeit 1.030 Einwohner (Anzahl der Hauptwohnsitze 01. 04. 2012). Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte so ist, entgegen den Entwicklungstrends im Bezirk (+ 23 %) bzw. im Land Oberösterreich (+ 24, 8 % im Vergleichszeitraum), ein stetiger Bevölkerungsrückgang (etwa -12 %) zu verzeichnen (siehe Abb. 20 bzw. Tab. 9).



Jahr	Einwohner
1961	1175
1971	1189
1981	1110
1991	1115
2001	1086
2011	1033

Abbildung 20 und Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung Leopoldschlag 1961 - 2011
(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 2012b; Eigene Darstellung, 2012)

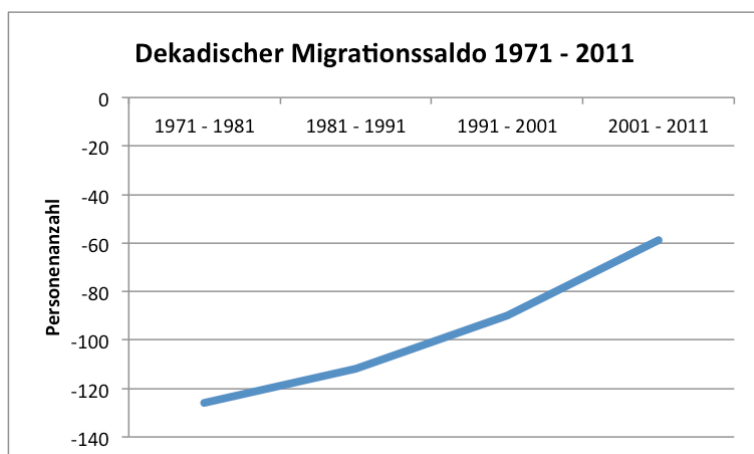
Die Gründe für diese Bevölkerungsentwicklung finden sich zum einen im kontinuierlich verlaufenden Rückgang bei der Anzahl an Geburten (vor allem ab der Dekade 1981 – 1990) bei relativ konstant bleibender Anzahl von Todesfällen (durchschnittlich acht Todesfälle pro Jahr). Der natürliche Bevölkerungssaldo, der sich aus den Todesfällen und Geburtenzahlen ergibt ist dementsprechend rückläufig (siehe Abb. 21 bzw. Tab. 10) und dürfte, den Prognosen für die Region entsprechend, in den nächsten Jahren negativ ausfallen.



Dekade	N. B. Saldo
1971-1980	40
1981-1990	118
1991-2000	61
2001-2010	6

Abbildung 21 und Tabelle 10: Dekadischer Natürlicher Bevölkerungssaldo 1971 - 2010
(Quelle: LAND OBERÖSTERREICH, o. J.; Eigene Darstellung, 2012)

Die zweite wesentliche Ursache für die vorliegende Bevölkerungsentwicklung liegt im Migrationsverhalten. Seit der Verfügbarkeit von diesbezüglichen Daten (1971 lt. Statistik Austria) hat Leopoldsdorf über die Dekaden stets einen negativen Migrationssaldo (Zuzüge minus Wegzüge) vorzuweisen (siehe Abb. 22 bzw. Tab. 11).



Dekade	M. Saldo
1971 - 1981	-126
1981 - 1991	-112
1991 - 2001	-90
2001 - 2011	-59

Die amtlichen Zahlen für Migrationsbewegungen im Jahr 2011 sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Diagrammes noch nicht vorgelegen. Eine geringfügige Abweichung ist daher möglich, jedoch entspricht diese Zahl dem Trend.

Abbildung 22 und Tabelle 11: Dekadischer Migrationssaldo 1971 - 2011
(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 2012b bzw. STATISTIK AUSTRIA, 2009; Eigene Darstellung, 2012)

Wirft man nun einen Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten 40 Jahre nach Altersgruppen sortiert (siehe Abb. 23 bzw. Tab. 12), kann man den Trend zum Geburtenrückgang sowie

zur Überalterung gut erkennen. Diese Entwicklungen können selbst durch Zuzüge nicht ausgeglichen werden und stellen die Marktgemeinde zukünftig vor große Herausforderungen bezüglich Aufrechterhaltung der Infrastruktur zur Daseinsvorsorge (vgl. Kap. 3.1).

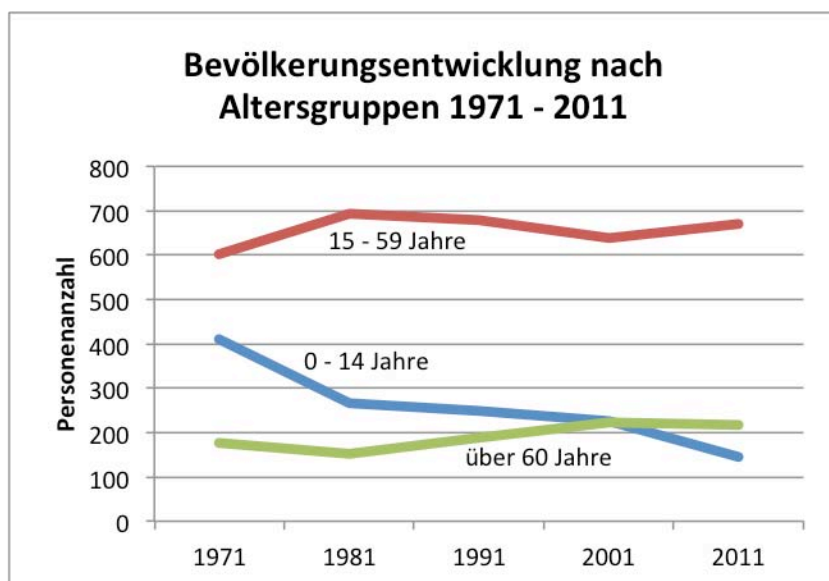


Abbildung 23 und Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1971 - 2011
(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, o. J. bzw. STATISTIK AUSTRIA, 2012c; Eigene Darstellung, 2012)

Jahr	0-14	15-59	>60
1971	411	602	176
1981	265	693	152
1991	248	680	187
2001	226	638	222
2011	145	671	217

8.1.5 Ökonomische Entwicklung

In der Marktgemeinde Leopoldschlag gibt es gemäß der Probezählung von 2006 (STATISTIK AUSTRIA, 2010a) rund 170 Wirtschaftsbetriebe (inkl. Voll- und Nebenerwerbsbetriebe der Land- und Forstwirtschaft) und einen ausgewogenen Branchenmix. Die Arbeitsstättenstruktur in der Gemeinde entwickelte sich in den letzten Jahren, wie die meisten in der Region, vom primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft) aufgrund fehlender Industriebetriebe (sekundärer Sektor) direkt zum tertiären Sektor (Dienstleistungen). Viele landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe stellen ihren Betrieb auf einen Nebenerwerb um. In weiterer Folge geben Nebenerwerbsbetriebe ihre landwirtschaftliche Tätigkeit auf und pendeln zur Arbeit in den Zentralraum Linz aus (etwa 70 % aller 562 Erwerbstätigen). Demgegenüber stehen etwa 182 Arbeitsplätze vor Ort (inkl. Land- und Forstwirtschaften) und etwa 51 Einpendler (STATISTIK AUSTRIA, 2012d).

Durch den EU-Beitritt der Tschechischen Republik im Jahre 2004 kam es auch zu einem Verlust von Einrichtungen, die direkt mit der Grenzkontrolle im Zusammenhang standen. Jedoch sieht die Marktgemeinde in den sich dadurch verändernden Standortbedingungen (dazu kommt noch der Bau der Schnellstraße S 10) durchaus wirtschaftliches Entwicklungspotential für das bereits gewidmete Betriebsbaugebiet in Wullowitz. Ein weiteres Betriebsbaugebiet, das dem

Bedarf entsprechend erweitert werden kann, liegt im Dorf Hiltchen (OEK LEOPOLDSCHLAG, 2004, S. 2 f.).

Die Marktgemeinde ist Mitglied im Regionalverein „LEADER-Region Mühlviertler Kernland“ sowie im Tourismusverband „Mühlviertler Kernland“. Das Entwicklungskonzept der 18 Partnergemeinden setzt vor allem auf die Themen Energie, Bildung, Sanften Tourismus, Wertschöpfungspartnerschaften zwischen Landwirtschaft und (Klein-) Gewerbe, Belebung der Ortskerne und effiziente Flächennutzung (vgl. GUMPINGER et al., 2007, S. 41 ff.).

Die aktuelle finanzwirtschaftliche Situation der Gemeinde (Ordentlicher Haushalt) ist angespannt, so konnten zwischen dem Jahr 2001 und 2010 vier Jahresbudgets nicht ausgeglichen werden (vgl. STATISTIK AUSTRIA, o. J. c). So sind außerordentliche Vorhaben seitens der Marktgemeinde nur über Bedarfszuweisungen des Landes Oberösterreich durchführbar. Daher gelten die Bestrebungen der Gemeinde dem Abfangen des negativen Trends der Bevölkerungsentwicklung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort durch die Ansiedelung von Wirtschaftsbetrieben (vgl. OEK LEOPOLDSCHLAG, 2004, S. 2 f.).

8.1.6 Infrastrukturelle Einrichtungen

Die Trinkwasserversorgung wird in allen Gemeindeteilen durch das gemeindeeigene Wasser-Netz gewährleistet, die Abwasserentsorgung ist dagegen nur im Markt Leopoldschlag durch ein durchgängiges Kanalnetz gegeben. Die nächstgrößeren Ortschaften werden zukünftig an dieses angeschlossen.

Zur Förderung der Kommunikationsinfrastruktur wurde im Jahr 2006 der Anschluss an das Breitband-Internet-Netz (über Funk) durchgeführt. Die Marktgemeinde betreibt einen eigenen Kindergarten und die Volksschule.

Die allgemeinmedizinische Versorgung ist durch zwei praktische Ärzte gegeben, die zuständige Rettungsstelle ist die Bezirksstelle Freistadt (16 km). Mit den Gemeinden Grünbach, Rainbach i. M., Sandl und Windhaag b. Fr. wurde ein sozialmedizinischer Betreuungsring (SMB) gegründet, der eine sachkundige Pflege zu Hause ermöglichen soll und die bestehenden ärztlichen, pflegerischen Betreuungsmöglichkeiten koordiniert und ausbaut.

Die zuständige Ortpolizei ist im Nachbarort Sandl (15 km), jedoch gibt es einen Polizeiposten im Ort, der für die Grenzabschnittsüberwachung zuständig ist. Im Gemeindegebiet sind vier Ortsfeuerwehrstellen eingerichtet.

Über 20 Vereine schaffen neben den kirchlichen Institutionen, den touristischen Einrichtungen (Keramikwerkstätte Hafner-Haus) und Sehenswürdigkeiten die kulturelle Infrastruktur (MARKTGEMEINDE LEOPOLDSCHLAG, 2012).

8.1.7 Raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung

Die meisten Ortschaften der Marktgemeinde sind typische Waldhufendörfer (Reihendorf, bei dem sich der Grundbesitz als breiter Streifen der Hoflage anschließt), die der gängigen Besiedlungsform ab dem 11. Jhd. entsprechen. Der historische Kern des Hauptortes Leopoldschlag stellt ein Dreiecksplatzdorf um den Marktplatz dar (siehe Abb. 18 bzw. Abb. 26). Zu den Ortsenden hin sind zum einen partiell Waldhufenfluren und zum anderen moderne Neubausiedlungen (vor allem Richtung Osten) entstanden.

Im aktuellen Flächenwidmungsplan sind wesentlich mehr Baulandreserveflächen gewidmet als benötigt werden. Daher ist eine Reduktion von übermäßigen Baulandreserven geplant. Zukünftig sollen Baulandwidmungen nur dann erfolgen, wenn sie sich in räumlicher Nähe zu sozialer und technischer Infrastruktur befinden. Eine geordnete Siedlungsentwicklung (flächensparend, ortskernverdichtend) soll der funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes dienen (vgl. OEK LEOPOLDSCHLAG, 2004, S. 6 ff.).

Die Leerstandssituation im Hauptort Leopoldschlag ist nicht nur auf die nachfolgend bearbeiteten Leerstände begrenzt, sondern betrifft weitere Häuser und Gebäudeteile in den verschiedensten räumlichen Lagen und unter verschiedensten baustrukturellen Bedingungen. Diese sind jedoch in Privatbesitz und werden daher nicht weitergehend behandelt. Grundsätzlich kann aber festgestellt werden, dass in Leopoldschlag Leerstandssituationen (v. a. auch am Marktplatz) augenscheinlich sind.

8.2 Erfassung und Analyse des öffentlichen Leerstandes

Im Folgenden werden zwei Leerstandssituationen dargestellt und analysiert. Hierbei handelt es sich um einen Gebäudeteil (Teil des ehemaligen Polizeipostens) sowie um eine ehemalige Schmiede und Kleinlandwirtschaft (sog. Sacherl). Beide Leerstände liegen westlich des Dorfkerns von Markt Leopoldschlag und befinden sich im Besitz der Marktgemeinde.

8.2.1 Erfassung des Leerstandes in der Hafnerstraße 1



Abbildung 24: Leerstand Hafnerstraße 1, Gebäudeansicht von Nordost
(Quelle: Eigene Aufnahme am 03. 05. 2012)



Abbildung 25: Leerstand Hafnerstraße 1, Gebäudeansicht von Süden
(Quelle: Eigene Aufnahme am 03. 05. 2012)

Lage im Raum

Das freistehende Gebäude der ehemaligen Schmiede- und Kleinlandwirtschaft liegt etwa 150 m vom Marktplatz in westlicher Richtung entfernt und gehört aber doch zum Altbestand des Ortes. Das 1380 m² große, länglich rechteckige, nach Osten hin auslaufende, mehrheitlich ebene Grundstück den Parzellen 298/2 bzw. 298/3 (Katastralgemeinde Leopoldschlag 41012) wird direkt über die vorbeiführende Leopoldschlager Bezirksstraße L1481 erschlossen (siehe Abb. 26) Die überbaute Fläche nimmt 348 m² ein und wird von einer relativ großen Freifläche (1032 m²) ganzseitig umgeben.

Im näheren Umfeld gibt es offene Bebauung mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie Grünflächen im Westen und Südosten. Diese Flächen sind als Wohngebiet (W) gewidmet, da hier zukünftig 25 Bauparzellen zur Besiedelung mit Kleinwohnhausbauten zur Verfügung gestellt werden (vgl. KOLLER & HÖLZL, 2012).

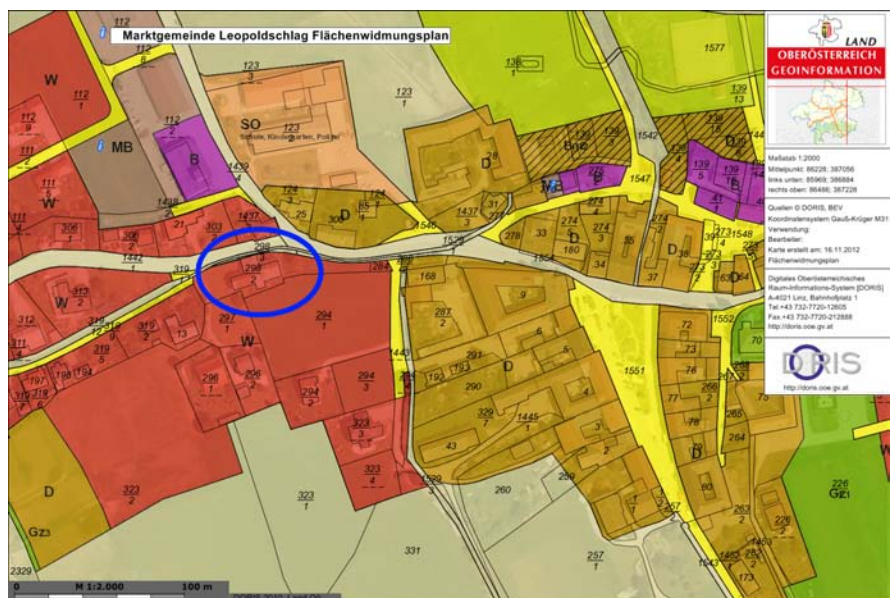


Abbildung 26: Flächenwidmungsplan Leopoldschlag, Ausschnitt
(Quelle: DORIS INTERMAP, 2012a; Eigene Bearbeitung 2012)

Gebäudestruktur

Von der Gebäudeform her entspricht das traufständig situierte, freistehende Gebäude einem Eindachhof mit angebautem Garagen- bzw. Magazintrakt. Das Alter des Gebäudes ist unbekannt, dürfte aber über 100 Jahre betragen. Der Baustil, der nicht den traditionellen Mühlviertlerhäusern entspricht (Steinbloß-Stil) ist typisch für eine erst spät besiedelte Gegend (ab dem 11. Jhdt.). Durch diesen Umstand sind bei den Gebäuden Leopoldschlags verschiedene Stileinflüsse erkennbar. Am Gebäude haben immer wieder An- und Umbauten stattgefunden, wie etwa der nördlich ausgerichtete Garagen- und Magazintrakt.

Das Wohngebäude mit grobkörnig verputzter Außenfassade und Zargen-Doppelfenstern ist ostwärts ausgerichtet und stellt den ältesten Teil des Ensembles dar. Dessen Walmdach (etwa 40° Neigung) ist mit grauen Faserzement-Dachziegeln eingedeckt. Auf zwei Geschossen sind hier die Wohnräume mit Raumhöhen zwischen 1,70 und 2,50 m angelegt. Im Erdgeschoss finden sich im Eingangsbereich sowie in den Wirtschaftsräumen Gewölbe. Im Übergangsbereich zur Holzscheune Richtung Westen befinden sich verwinkelte, teilweise Erdkeller-ähnliche Räume, die für verschiedenste Nutzungen (Vieh- bzw. Kleinviehhaltung, Lager, Werkräume) verwendet wurden. Die mit tönernen Dachziegeln eingedeckte Holzscheune weist verschiedene, in Form und Größe unterschiedliche, Raumunterteilungen auf, ebenso wie der Garagen- und Magazintrakt.

Die Freiräume sind ganzseitig um das Anwesen angelegt mit größeren Anteilen im Westen bzw. im Osten des Gebäudes. Ein Großteil des östlichen Freiraumes stellt der Garten dar, der nördliche Bereich zwischen Wohngebäude sowie Garagentrakt und Holzscheune dient der Zufahrt und als Stell- und Rangierplatz.

Das Wohngebäude wurde bis zu seinem Leerstand mit Wasser aus der Gemeindenetz versorgt und die Abwässer über das Kanalnetz entsorgt. Beheizt wurde das Gebäude (nur einzelne Räume des Wohngebäudes) mit Scheitholzfeuerung.

Das Gebäude, das in den letzten Jahren vor dem Leerstand (2005) zu Wohnzwecken genutzt wurde, ist 2009 von der Marktgemeinde im Gesamtpaket mit weiteren knapp 3 ha Grund angekauft worden. Hierzu gab es Überlegungen ein Projekt „Betreubares Wohnen“ zu realisieren, jedoch wurde dies aufgrund der Kostenschätzungen nicht weiterverfolgt. Daher steht das Anwesen aktuell zum Verkauf (vgl. KOLLER & HÖLZL, 2012).

8.2.2 Analyse Leerstand Hafnerstraße 1

Lage des Objektes

Die Lagebedingungen des Anwesens Hafnerstraße 1 sind als günstig zu bezeichnen.

- Vorwiegend ebene Lage in einem (zukünftigen) Wohngebiet
- Fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums sowie der nächsten Bushaltestelle
- Freistehend mit ausreichendem Grenzabstand zu den Nachbargebäuden
- Direkte Erschließung über die Bezirksstraße (2 – 3 Stellplätze)
- Süd- und Ostausrichtung der Wohn- und Freiräume

Immissionsbelastungen durch den Verkehr sind vernachlässigbar, da die L 1481 (Leopoldschlagler Bezirksstraße) keine übergeordnete Straßenverbindung mit hoher Verkehrsfrequenz darstellt. Die Form des Grundstückes 298/2 bzw. 298/3 begrenzt eine bauliche oder freiräumliche Erweiterung Richtung Süden. Jedoch lässt die Grundstücksgröße mit insgesamt 1.380 m² verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten vor allem in Ost-West-Richtung zu (siehe Abb. 26).

Gebäudebezogene Analyse

Die Baugestalt des Gebäudes, vor allem des Wohngebäudes, ist durch seinen Baustil und die Proportionen zueinander (Raummaße) als ortstypisch und ortsbildprägend einzustufen. Mittlere Überformungen (Übergang von Wohngebäude zur Holzscheune bzw. Garagentrakt) stören das ansprechende gestalterische Gesamterscheinungsbild. Generell muss der bauliche Zustand außen wie innen als sanierungsbedürftig aber bedingt nutzbar beschrieben werden. Vor allem sind Sanierungen zur Verbesserung der Energiebilanz (Fenster-, Türen- und Dacherneuerung, Einbau einer Zentralheizung) sowie Erneuerung und Situierung der Sanitäranlagen als notwendige Maßnahmen zu nennen. Die Grundrisse der einzelnen Räume entsprechen überwiegend nicht den heutigen Anforderungen (sowohl für gewerbliche Zwecke wie auch für Wohnnutzung) zudem sind sie meist verwinkelt und mit unterschiedlichen Wandstärken ausgeführt. Grundsätzlich sind jedoch die Bedingungen für eine Um- und Nachnutzung gegeben (vergleichsweise gute Bausubstanz, große überbaute Grundfläche, infrastrukturelle Aufschließung vorhanden).

Eigentümersituation – Aktuelle Entwicklung

Das Gebäude ist im Alleineigentum der öffentlichen Hand (Marktgemeinde Leopoldschlag). Nachdem Überlegungen zur Umnutzung für ein Projekt „Betreubares Wohnen“ aufgrund von hohen Kostenschätzungen aufgegeben wurden, sind Überlegungen zum Abriss und anschließender Aufbereitung für einen Kleinwohnhausbau getätigt worden. Da aber die aktuellen Grundstückspreise in Leopoldschlag durchschnittlich € 19,- pro Quadratmeter betragen und genug unbebaute Baugründe vorhanden sind, stehen die Kosten eines Abrisses in keinem Ver-

hältnis zum Nutzen. Daher wurde auch diese Überlegung verworfen und so läuft seit Jahresbeginn 2012 die aktive Mobilisierung zum Verkauf der Liegenschaft. Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes z. B. in Dorfgebiet (D) für die Reaktivierung einer landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht in Erwägung gezogen (vgl. KOLLER & HÖLZL, 2012).

8.2.3 Erfassung Leerstand Schulstraße 2



Abbildung 27: Leerstand Schulstraße 2, Gebäudeansicht von Süden
(Quelle: Eigene Aufnahme am 03. 05. 2012)



Abbildung 28: Leerstand Schulstraße 2, Innenansicht
(Quelle: Eigene Aufnahme am 03. 05. 2012)

Lage im Raum

Der leerstehende Gebäudeteil befindet sich im Erdgeschoss der Polizeidienststelle und liegt ebenfalls ca. 150 m vom Markplatz entfernt auf einer Anhöhe nordöstlich anschließend an die Volksschule Leopoldschlag. Die ganze Parzelle 123/2 (Katastralgemeinde Leopoldschlag 41012) mit einer Gesamtfläche von ca. 5.269 m² weist eine Sonderwidmung (SO Schule, Kindergarten, Polizei) auf (siehe Abb. 29) und wird von Westen über die Hiltchnerstraße (L 1485) und von Südosten über die Schulstraße erschlossen. Die gesamte bebaute Fläche der Parzelle beträgt ca. 1.660 m² (Volksschule, Kindergarten, Polizei, Musikprobenraum), jene des betroffenen Gebäudeteiles ca. 186 m². Die unmittelbare Umgebung des Gebäudeabschnittes weist nach Norden und Osten eine Grünland Widmung auf, im

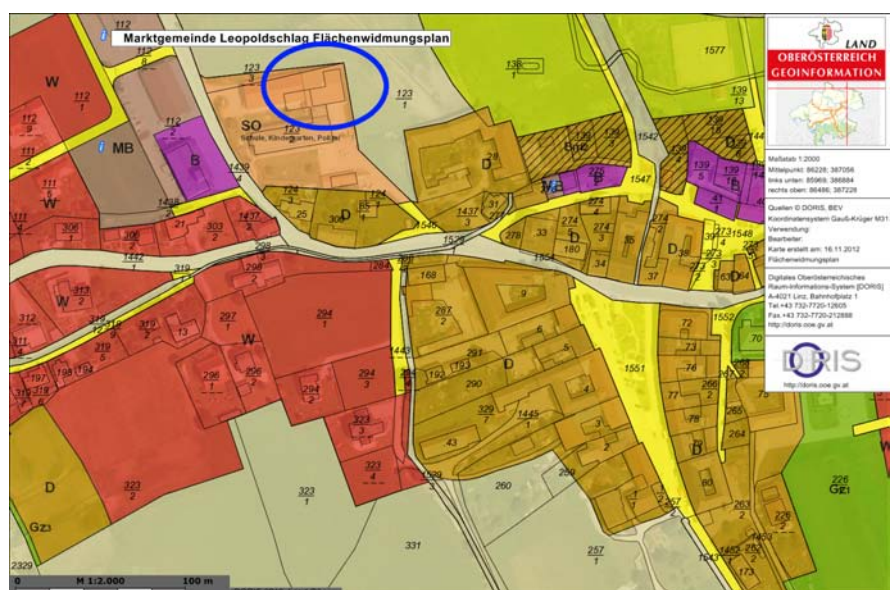


Abbildung 29: Flächenwidmungsplan Leopoldschlag, Ausschnitt
(Quelle: DORIS INTERMAP, 2012a; Eigene Bearbeitung, 2012)

Süden bzw. Südosten schließt eine Widmung Dorfgebiet (D) mit lockerer, offener Bebauung an.

Gebäudestruktur

Das Gebäude der Polizeidienststelle ist in Ost-West Ausrichtung parallel zum Volksschulgebäude errichtet. Auf den ersten Blick ist von außen her nicht erkennbar, dass das Gebäude seine aktuelle Form und Ausprägung erst mit der letzten Erweiterung im Jahre 1996 erhalten hat. Der ursprüngliche Gebäudeteil, der jetzt von Leerstand betroffen ist, besteht aus dem ältesten Teil dieses Gebäudes. Die Dienstwohnung für den Schulwart (etwa 100 m² Grundfläche) wurde 1969 in zeitgemäßem Baustil errichtet und von Süden her erschlossen. Nach Beendigung dieser Nutzung wurden die Räumlichkeiten für die Amtsräume des Gendarmeriepostens Leopoldschlag adaptiert (1985) und im Jahr 1992 nach Norden hin erweitert. Die letzte und auch größte Erweiterung Richtung Westen, im Zuge dessen auch ein Obergeschoss auf die bestehenden Räume gesetzt worden ist, wurde im Jahr 1996 durchgeführt. Seitdem ist hier die Polizeidienststelle zur Überwachung des Grenzabschnittes untergebracht. Der Gebäudeteil steht seit Juli 2011 leer (vgl. KOLLER & HÖLZL, 2012).

Das Gebäude, das eine Höhe von etwa 8 m aufweist, ist mit einem Satteldach (etwa 15° Dachneigung, tonerne Dachziegel) eingedeckt und steht traufständig zur Schulstraße. Es besteht eine bauliche, jedoch keine funktionale Verbindung zum Gebäude der Volksschule. Das Gebäude wird von Süden her durch einen Eingang, dem vier Stufen vorgelagert sind, erschlossen. Das Obergeschoss steht in Richtung Süden um etwa einen Meter hervor und wird von vier runden Säulen getragen. Am älteren Gebäudeteil (EG) wurde eine Außen-Wärmedämmung installiert. Das ganze Gebäude ist mit grauem Feinputz verputzt. Sämtliche Fenster (Aluminium) des Erdgeschosses sind vergittert und weisen Maße zwischen 100x130 cm bzw. 140x130 cm auf.

Die Aufteilung der Räume im Gebäudeinneren (leerstehender Gebäudeteil im Erdgeschoss) sind den ehemaligen Nutzungserfordernissen angepasst (Amtsräume) und werden durch einen 15 m langen Gang entlang der ursprünglichen westlichen Außenwand erschlossen. Auch die verbleibende Polizeidienststelle (westlich d. Leerstandes bzw. im Obergeschoss) wird über diesen Gang erschlossen. Daher befindet sich im Gang nach etwa 7 m eine Sicherheitstüre (schusssicher). Die Räume im betreffenden Gebäudeteil weisen zumeist rechteckige Grundrisse mit Raummaßen von 16 bis 27 m² auf und Raumhöhen von 3 m. Sanitäre Anlagen sowie eine Küchenzeile sind vorhanden, ein Kellergeschoss fehlt.

Der Gebäudeteil (wie das ganze Gebäude) ist an die technische Infrastruktur der Gemeinde angebunden (Strom- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) und wird mit einer Gastherme (Ferngas) beheizt.

Die Freiräume um das Gebäude (Schulstraße 2) sind im Norden und Osten begrenzt (Grundstücksgrenze bzw. Böschung) und im Süden stellen sie den Eingangs- und Pausenbereich der Volksschule bzw. daran anschließende Parkplatzflächen dar.

Der betreffende Gebäudeteil sowie das ganze Gebäude sind im Besitz der Gemeinde Leopoldschlag. Im Zuge von Mietverhandlungen mit der Bundesimmobilien-Gesellschaft mbH. (BIG) im Jahr 2011 wurde dieser Gebäudeteil aus dem Mietvertrag ausgeschieden, da eine räumliche Abtrennung möglich war. Ursache für die Senkung des Raumbedarfes für den Polizeidienstposten ist die personelle Verringerung der Postenbesetzung (von ursprünglich 70 Beamten 1996 auf aktuell 27 Beamte), die sich durch die Verlagerung der EU-Außengrenze ergeben hat. Die Mietausfälle, die diese Mietverhandlungen aus dem Jahr 2011 mit sich gebracht haben (nicht nur der leerstehende Gebäudeteil), belaufen sich auf etwa € 20.000,- im Jahr dazu kommen noch, allerdings geringfügige, Betriebs- und Instandhaltungskosten (vgl. KOLLER & HÖLZL, 2012).

8.2.4 Analyse Leerstand Schulstraße 2

Lage des Objektes

Grundsätzlich ist die Lage Schulstraße 2 als günstig zu bezeichnen.

- Vorwiegend ebene Fläche (Plateaulage) auf einer Anhöhe am Siedlungsrand
- Fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums sowie der nächsten Bushaltestelle
- Vorwiegend Süd- und Ostausrichtung der Innenräume

Jedoch sind die Lagebedingungen des Gebäudeteiles an sich für eine eigenständige Verwertung als befriedigend bis ungünstig zu bezeichnen.

- Der Gebäudeteil bildet mit Gesamtgebäude eine bauliche sowie funktionale Einheit
- Gemeinsame Benutzung des Einganges (auch Teilabschnitt des Ganges) mit der Polizei
- Fehlen eines Freiraumes, der direkt dem Gebäudeteil zugeordnet werden kann
- Eingeschränkte Nutzbarkeit der vorhandenen Stellplätze
- Keine Erweiterungsmöglichkeiten, da der Vorplatz der Volksschule zugeordnet ist

Immissionsbelastungen durch den Verkehr sind keine gegeben, jedoch sind Lärmemissionen durch die Schüler zu Pausenzeiten nicht auszuschließen.

Gebäudebezogene Analyse

Das Gebäude bildet gemeinsam mit dem Volksschulgebäude ein abgestimmtes (betreffend Gebäudehöhe und –form) und dadurch ansprechendes Ensemble von Zweckbauten und prägt

durch die Lage auf einer Anhöhe das Ortsbild mit. Im Zuge der Erweiterung des Gebäudes im Jahr 1996 ist auch beim betreffenden Gebäudeteil die Fassade erneuert und dem Gesamtkonzept angepasst worden. Der bauliche Zustand ist gut, lediglich kleinere Sanierungsarbeiten in einigen Innenräumen sind durchzuführen (Bodenbelag, Nutzungsschäden). Die Grundrisse der Innenräume sind sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für eine Wohnnutzung grundsätzlich geeignet. Der gemeinsame Gebäudezugang mit der Polizei ist in seiner jetzigen Ausführung (schusssichere Türe im Gang) für eine eigenständige Verwertung der Räumlichkeiten ebenso hinderlich wie die vergitterten Fenster sowie das Fehlen eines barrierefreien Zuganges.

Eigentümersituation – Aktuelle Entwicklung

Grundsätzlich wird seitens der Marktgemeinde als Alleineigentümerin eine Wiedervermietung angestrebt, jedoch wurde dies bis jetzt nicht aktiv betrieben. Im Falle des Eintrittes der Gemeinde in einen Lokale Agenda 21 – Prozess (Entscheidung wird für Sommer 2012 erwartet) wird dieser Leerstand sicher Objekt eines Arbeitskreises werden, da seine Nutzung direkt die Gemeinde betrifft. (vgl. KOLLER & HÖLZL, 2012). Auf jeden Fall muss die zukünftige Nutzung, sei es gewerblich oder zu Wohnzwecken mit den umliegenden Nutzungen (Polizei, Volksschule) vereinbar sein. Sollte keine entsprechende Nachnutzung gefunden werden bzw. eine angestrebte Vermietung nicht erfolgreich sein, so wird der Gebäudeteil als Wohnraumreserve behalten werden. Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes ist nicht notwendig und wäre durch die Raumsituation auch nicht zielführend. Ein Verkauf der Räumlichkeiten wird ausgeschlossen (vgl. KOLLER & HÖLZL, 2012).

8.3 Darstellung und Auslotung der Nachnutzungspotentiale

8.3.1 Leerstand Hafnerstraße 1

Für den Leerstand Hafnerstraße 1 gibt es seitens der Gemeindevertretung bereits eine konkrete Entscheidung zum Verkauf der Liegenschaft. Daher hat die nachfolgende Auslotung von Nachnutzungspotentialen exemplarischen Charakter.

Nachfolgend werden die in Kap. 5.7 (Potentielle Nachnutzungsarten) vorgestellten Möglichkeiten anhand einer Potential-Analyse (ähnlich einer SWOT-Analyse) bezüglich ihrer Zweckmäßigkeit für den Leerstand Hafnerstraße 1 durchleuchtet. Die angeführten PROs, CONTRAs, CHANCEN und RISKEN verstehen sich generell als objektspezifische Erweiterung (für den konkreten Leerstand) zu den in Kap. 5.7 getätigten Aussagen der SWOT-Analysen.

Zwischennutzung

PRO: • Lage des Gebäudes (zentrumsnah) • Raumsituation (versch. Raumqualitäten) • Anschlüsse an Infrastruktur vorhanden • Schutz vor Verfall durch Nutzung • Eigentumsverhältnisse bleiben bestehen • Befristete Mietvereinbarung möglich • Einnahmen (zumindest zur Deckung der Kosten für Grundsteuer, Versicherungen) sind erzielbar • Langfristige Planungen können ohne Zeitdruck erfolgen	CONTRA: • Keine Initiative bzw. genug aktive Personen vor Ort, die Interesse daran haben • Gemeinde will verkaufen, daher ist Zwischennutzungszeitraum nicht definierbar • In einigen Räume (Holzscheune) müssten Sicherungsmaßnahmen getätigt werden • Im Moment entstehen der Gemeinde nur geringe Kosten durch den Leerstand (fehlende Grundsteuer, Versicherungen) • In der Gemeinde gibt es weitere Leerstandsituationen in Zentrumslage
CHANCEN: • Neue Form der Leerstandbelegung • Imageverbesserung (Belegung)	RISKEN: • Konfliktpotentiale zw. Beteiligten bzw. auch mit den Nachbarn, der Gemeinde • Verstetigung, vor allem wenn Verkauf nicht in absehbarer Zeit geschieht

Tabelle 13: Stärken-Schwächen-Analyse Zwischennutzung Hafnerstraße 1

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Umnutzung

PRO: • Zentrumsnahe Lage (freistehend) • Bausubstanz wird erhalten • begrenzte gemischte Nutzung entsprechend der Widmung (Bauland Wohnen W) ist möglich • Belegung des Gebäudes, des Gebietes • Anschlüsse an Infrastruktur vorhanden	CONTRA: • Gemeinde selbst will kein Geld mehr in diese Immobilie stecken, da ihrerseits kein Bedarf an weiteren Vermietungsobjekten besteht. Umnutzung zu einem Wohnprojekt „Betreubares Wohnen“ wurde überlegt, aber aufgrund zu hoher Umbau- und Adaptierungskosten verworfen
CHANCEN: • Flexible Nutzungen durch multifunktionale Modifizierung des Gebäudes • Baugestalt des Gebäudes könnte im wesentlichen erhalten werden (Ortsbild)	RISKEN: • Zusätzliches ungenutztes Haus (aktuell stehen sieben Wohneinheiten in den GWB-Wohnhäusern leer sowie weitere Gebäude bzw. -teile am Marktplatz)

Tabelle 14: Stärken-Schwächen-Analyse Umnutzung Hafnerstraße 1

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Konservierung

PRO: • Erhaltung der Bausubstanz • Kostengünstiger als Rückbau oder Umbau • Langfristige Planungen ohne wirtschaftlich oder strukturellen Zeitdruck möglich	CONTRA: • Verkauf bereits beschlossen • Lage zu repräsentativ • Gemeinde will keine weiteren finanziellen Mittel in dieses Objekt stecken (Kosten für bautechnische Sicherungsmaßnahmen sowie Pflegemaßnahmen der Freiräume)
CHANCEN: • Zeitgewinn für langfristig wirksame Planungen	RISKEN: • Vandalismus ist nicht auszuschließen • Bevölkerung akzeptiert Lösung nicht

Tabelle 15: Stärken-Schwächen-Analyse Konservierung Hafnerstraße 1

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Rückbau (Abbruch)

PRO: • Neubebauung ist möglich • Vielfalt an Nutzungen des Raumangebotes möglich (gemäß der aktuellen Widmung) • Gesundheitsgefährdende Baumaterialien können entsorgt werden	CONTRA: • Kosten für Rückbau stehen in keinem Verhältnis zu den aktuellen Grundstückskosten für Baugebiet (€ 19/m²) • Kein konkreter Bedarf an Bauland, da genug gewidmetes Bauland zur Verfügung steht
CHANCEN: • Parzelle kann neu aufgeteilt bzw. mit Nachbarparzelle zusammengelegt und für Siedlungsbau aufgeschlossen werden	RISKEN: • Kosten für den Rückbau sind nicht durch Verkauf des geräumten Grundstückes für Besiedelung einbringbar

Tabelle 16: Stärken-Schwächen-Analyse Rückbau Hafnerstraße 1

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Zusammenfassung

Eine Konservierung bedeutet eine lange zeitlichen Bindung und hohe Kosten für Sicherungsmaßnahmen. Da diese Kosten ebenso wie die für einen Rückbau nicht im Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen, können diese Nachnutzungsoptionen ausgeschlossen werden.

Eine Umnutzung mit hohen Kosten für Umbau- und Sanierungskosten würde sich aus Sicht der Gemeinde nur dann rentieren, wenn diese eine konkrete, gemeindeeigene Nutzung (wie eben z. B. Betreubares Wohnen) in diesem Gebäude verwirklichen will. Ein Projekt „Betreubares Wohnen“ erfordert bestimmte Ausführungen und Funktionalitäten, die wesentlich kostengünstiger durch einen Neubau realisiert werden können, als dies im Falle von Umbau- und Sanierungsarbeiten am Objekt Hafnerstraße 1 möglich wäre.

Zwischennutzungen werden zumeist aus der konkreten Nachfrage nach Räumen heraus entwickelt. Da dies in Leopoldschlag aktuell nicht der Fall ist, würde sich eine Zwischennutzung seitens der Gemeinde wohl vor allem auf die Nutzung des Objektes als Lagerraum bzw. Magazin beschränken. Doch auch hierfür hat die Gemeinde im Moment keinen Bedarf.

Aufgrund der wirtschaftlichen Belastung des Gemeindebudgets, die der Gemeinde durch den Erwerb dieser Liegenschaft (sowie der damit verbundenen Fläche von etwa 3 ha, die für ein Neubausiedlungsprojekt Verwendung findet) entstanden ist und einer fehlenden, realisierbaren Nachnutzungsoption für das Gebäude Hafnerstraße 1 betreibt die Marktgemeinde aktiv einen Verkauf der Liegenschaft.

Alternativ dazu könnte durch eine Änderung der Flächenwidmung (aktuell Wohngebiet) hin zur Widmung Dorfgebiet (D) die Reaktivierung der landwirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft Hafnerstraße 1 ermöglicht werden. Auch eine Widmung Gemischtes Baugebiet (M) würde eine Nutzung durch betriebstypenbedingte (emissionsarm) Klein- und Mittelbetriebe ermöglichen. Aus strategischen Überlegungen (Leerstände im Ortszentrum, rückläufige Bevölkerungszahlen, Vermeidung von Nutzungskonflikten und weiteren Betriebsbaugebieten) sind diese alternativen Widmungen aktuell jedoch hintanzustellen.

8.3.2 Leerstand Schulstraße 2

Zwischennutzung

PRO: • Objekt ist zentrumsnah gelegen • Gebäudeteil ist in relativ gutem, nutzungsbereiten Zustand • Wirtschaftlicher Druck (Entfall der Mieteinnahmen) könnte reduziert werden und langfristige Planungen ohne Zeitdruck ermöglichen • Anschlüsse an Infrastruktur gegeben und aktuell noch aktiviert	CONTRA: • Umbauarbeiten notwendig (Zugang zur Polizei verändern – schusssichere Eingangstüre verlegen, Fenstervergitterung entfernen) • aktuell keine Initiative bzw. genug aktive Personen vor Ort, die Interesse daran haben • nur ein Teil der Mietausfälle könnte bei einer Zwischennutzung kompensiert werden
--	---

• Relativ kurzfristige Umsetzung	• hohes Konfliktpotential, da Polizei und Volksschule nicht jede Nutzung vertragen • eingeschränkte Verfügbarkeit des Parkraumes vor dem Gebäude
CHANCEN: • Entwickeln einer Zwischennutzungskultur	RISKEN: • Konflikte bezüglich Verstetigung der Zwischennutzung, Unvereinbarkeit der Nutzung mit Polizei und Volksschule

Tabelle 17: Stärken-Schwächen-Analyse Zwischennutzung Schulstraße 2

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Umnutzung

PRO: • Zentrumsnahe Lage • Grundrisse der Innenräume entsprechen größtenteils aktuellen Raumerfordernissen • Wohnnutzung und eingeschränkte gewerbliche Nutzung (z. B. Büro, Kanzlei) möglich • Alle erforderlichen Infrastrukturen vorhanden und einsatzbereit • Kosten für Adaptierungen im Hinblick auf vollständige, leistungsgerechte Vermietung relativ günstig • Erlöse durch Mieteinnahmen	CONTRA: • Lage zw. Schule und Polizei nicht die beste Umgebung bei Wohnnutzung • keine Erweiterungsmöglichkeiten (vor allem im Hinblick auf gewerbliche Nutzung) • Adaptierungskosten (Eingangsbereich barrierefrei gestalten, Fenster vergrößern, Bodenbeläge, Sanitäranlagen)
CHANCEN: • Dauerhafte Vermietung (gesicherte Erlöse)	RISKEN: • Konflikte zw. Nachnutzung, VS und Polizei

Tabelle 18: Stärken-Schwächen-Analyse Umnutzung Schulstraße 2

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Konservierung

PRO: • Nutzungsbedarf seitens der Bundespolizei kann wieder aktuell werden • Gemeinde hat aktuell keinen Nachnutzungsbedarf	CONTRA: • Leerstand ist Teil eines aktiven Gebäudes, vor allem im wahrnehmbaren Bereich • Gemeinde ist an wirtschaftlicher Nutzung interessiert • Grundbedingungen für Konservierung (siehe Kap. 5.7.3) nicht gegeben
CHANCEN: • Einsparungspotential (Betriebskosten)	RISKEN: • Beschleunigter Verfall (z. B. Schimmel)

Tabelle 19: Stärken-Schwächen-Analyse Konservierung Schulstraße 2

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Rückbau (Abbruch)

PRO: • Erweiterung des Freiraumes für die Schule • Gebäudeeingang zum verbleibenden Gebäudeteil kann repräsentativer gestaltet werden	CONTRA: • Durch Lage und als Bestandteil eines genutzten Gebäudes wäre ein Rückbau technisch nur bedingt möglich, in jedem Fall zur Zeit unfinanzierbar
CHANCEN: • Neugestaltung des Areals	RISKEN: • Kosten-Nutzen nicht gegeben

Tabelle 20: Stärken-Schwächen-Analyse Rückbau Schulstraße 2

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Zusammenfassung

Eine Konservierung als auch ein Rückbau sind aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen auszuschließen.

Für eine Zwischennutzung sprechen die kurzfristig umsetzbaren Adaptierungen, wobei dies hier vor allem den Umbau des Einganges zur Polizei betrifft. Ansonsten sind die Räumlichkeiten (je nach Funktionserfordernissen seitens der Zwischennutzer) sofort bezieh- und nutzbar. Allerdings muss sich die Zwischennutzung mit den Nutzungen der unmittelbaren Umgebung (Polizei, Volksschule) in Einklang bringen lassen, ansonsten besteht hier ein hohes Konfliktpotential.

Dies gilt auch für eine Umnutzung. Für diese Form der Nachnutzung sind weitere Adaptierungsmaßnahmen (Entfernung der Gitter an den Fenstern, Erneuerung der Bodenbeläge, Erneuerung der Sanitäranlagen) notwendig. Im Falle einer Nachnutzung durch eine öffentliche Einrichtung sind auch der Zugang, der Eingangsbereich und die Sanitäranlagen barrierefrei auszuführen.

Das größte Potential für eine Nachnutzung wird in der Vermietung an eine Kleinfirma gesehen (Steuerberatungs-, Planungs- oder Consultingbüro,...), die den Gesamtraum also Büro-, Besprechungs- und Aufenthaltsräume mieten kann oder an einen Ein-Mann-Betrieb, der die südseitigen Räume als Büro- und Geschäftsräume und die nordseitigen Räume zu Wohnzwecken verwendet. Für die notwendigen Stellplätze müsste jedoch noch ein Konzept überlegt werden, da der bestehende Parkraum aktuell dem Schulpersonal vorbehalten ist.

Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes hin zur Widmung Wohngebiet (W) oder Gemischtes Baugebiet (M) könnte beim Vorliegen eines konkreten Nachnutzungsangebotes, welches nicht im Rahmen der aktuellen Widmung verwirklicht werden kann, durchgeführt werden.

9 Marktgemeinde Peilstein im Mühlviertel



Abbildung 30: Marktgemeinde Peilstein im Mühlkreis, Ostansicht
(Quelle: MARKTGEMEINDE PEILSTEIN I. M., 2012a)

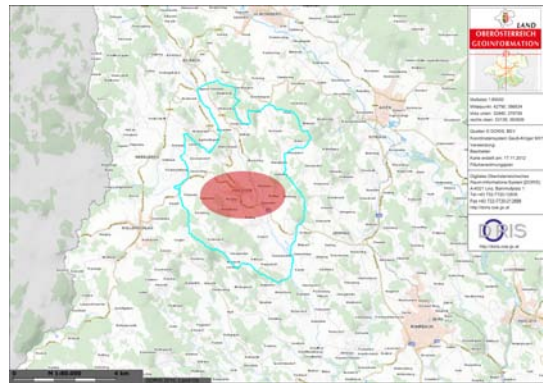


Abbildung 31: Marktgemeinde Peilstein i. M. – Lage im Raum
(Quelle: DORIS INTERMAP, 2012b; Eigene Bearbeitung, 2012)

9.1 Gemeindeprofil

9.1.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Peilstein im Mühlviertel (Koordinaten 48° 37' 06'' N, 13° 53' 41' O) liegt im Westen des Bezirkes Rohrbach (nordwestlichster Bezirk der Region Mühlviertel) in der Nähe der Grenze zur Bundesrepublik Deutschland (siehe Abb. 31). Der Hauptort Peilstein liegt auf 584 m über Adrianull. Die Gemeinde besteht aus 3 Katastralgemeinden mit 22 Ortschaften. Die Gesamtfläche der Marktgemeinde beträgt 23,32 km² und verteilt sich auf etwa 64 % landwirtschaftliche Nutzung, 30 % forstwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsgebiete, Wasser- und Verkehrsflächen.

9.1.2 Verkehrsstrukturelle Erschließung

Das Gemeindegebiet von Peilstein i. M. ist durch die Bundesstraße B 38 in Richtung Südosten mit der Bezirkshauptstadt Rohrbach (ca. 11 km) und in weiterer Folge über die B 127 (Rohrbacher Straße) mit dem Zentralraum Linz verbunden (ca. 56 km) sowie Richtung Westen über die B 388 (Passauer Straße ab dem Grenzübergang Kollerschlag/Hanging) mit der Stadt Passau am Inn (ca. 48 km). Nach Norden hin verbindet die L 1552 (Ulrichsberger Bezirksstraße) Peilstein mit den Nachbarorten Julbach und Ulrichsberg.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Marktgemeinde mehrmals täglich über die Linienverbindungen des ÖÖVV (Oberösterreichischer Verkehrsverbund) Regionalverkehr mit der Bezirks-

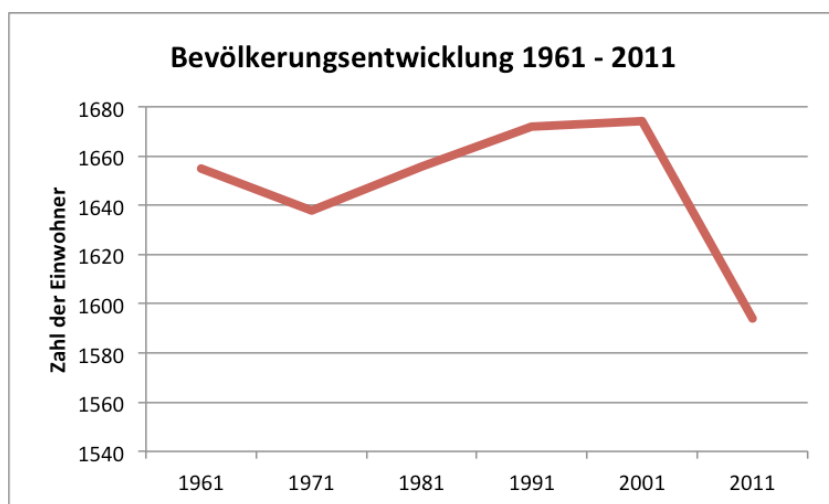
stadt Rohrbach (ca. 11 – 17 min Fahrzeit), dem Zentralraum Linz (ca. 48 – 85 min Fahrzeit) sowie mit Wegscheid/D (etwa 17 min Fahrzeit, einmal täglich) verbunden.

9.1.3 Historische Genese

Der Ort wird erstmalig 1150 im Zuge der Urbarmachung des sog. Nordwaldes urkundlich erwähnt. Das Marktrecht wird im Jahr 1708 per Privilegienbrief bestätigt. Seit 1814 gehört der, im Verlauf der letzten Jahrzehnte oft von Bayern besetzte Ort zu Oberösterreich. Im Jahr 1938 werden die Kleingemeinden Kicking, Kirchbach und Peilstein zur Marktgemeinde Peilstein zusammengelegt.

9.1.4 Demographische Entwicklung

Aktuell leben in der Marktgemeinde Peilstein i. M. 1.583 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand 4. 05. 2012). Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung auf Bezirksebene (Rohrbach + 9,5 %), sowie auf Landesebene (+ 24,8 %), ist in Peilstein im Vergleichszeitraum 1961 – 2011 ein Bevölkerungsrückgang um etwa 3,7 % zu verzeichnen (siehe Abb. 32 bzw. Tab. 21).

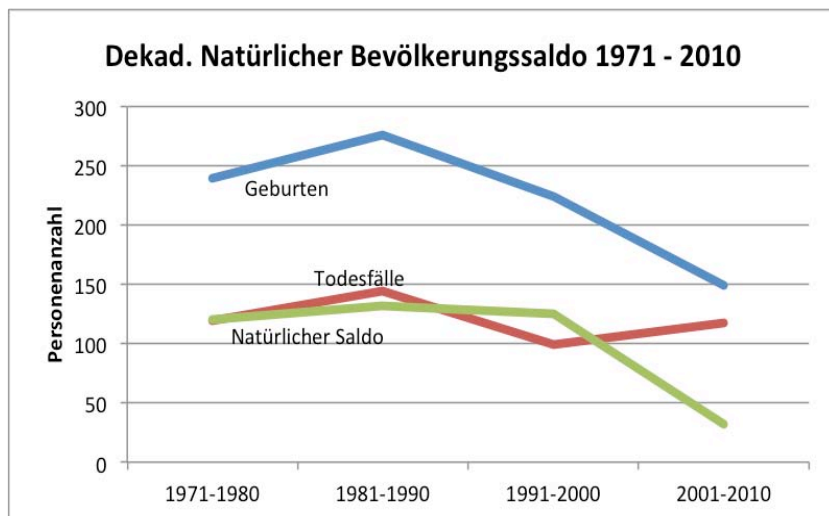


Jahr	Einwohner
1961	1655
1971	1638
1981	1656
1991	1672
2001	1674
2011	1594

Abbildung 32 bzw. Tabelle 21: Bevölkerungsentwicklung Peilstein i. M. 1961- 2011
(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 2012e; Eigene Darstellung, 2012)

Seit Jahrzehnten gibt es in Peilstein rückläufige Geburtenzahlen (Ausnahme Dekade 1981 – 1990) bei einigermaßen gleichbleibender Anzahl an Todesfällen (durchschnittlich 10 – 14 Todesfälle pro Jahr). Dementsprechend ist auch der natürliche Bevölkerungssaldo rückläufig (sie-

he Abb. 33 bzw. Tab. 22) und auch in absehbarer Zukunft ist laut Prognosen mit keiner Trendwende zu rechnen (vgl. SCHÖFECKER & KÖLBLINGER, 2006, S. 5 ff.).

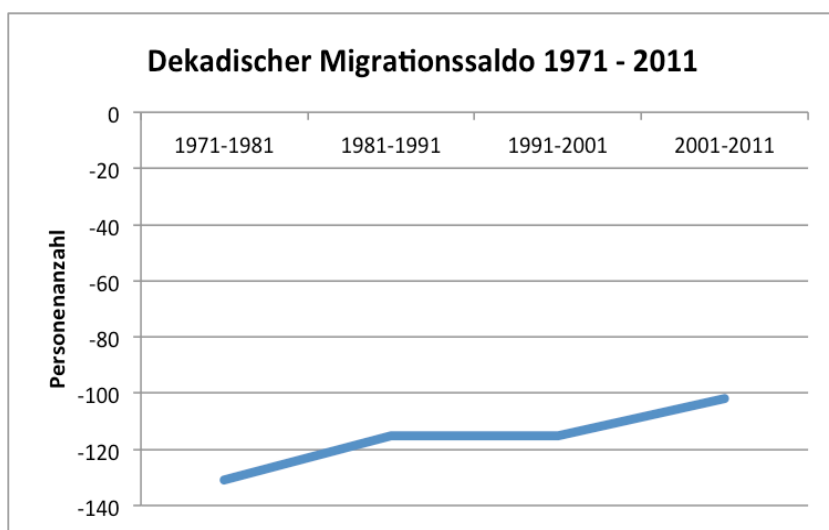


Dekade	N. B. Saldo
1971-1980	120
1981-1990	132
1991-2000	125
2001-2010	32

Abbildung 33 bzw. Tabelle 22: Dekadischer Natürlicher Bevölkerungssaldo 1971 - 2010

(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, o. J. d; Eigene Darstellung, 2012)

Auch ein über die Jahrzehnte andauernder negativer Migrationssaldo (siehe Abb. 34 bzw. Tab. 23) trägt zum aktuellen Bevölkerungsrückgang bei. Da vor allem junge Menschen im gebärfähigen Alter zu Ausbildungszwecken oder auf Arbeitssuche in den Zentralraum von Linz ziehen, werden die Auswirkungen der Migration auf die Gesamtbevölkerungsentwicklung noch zusätzlich verstärkt.



Dekade	Migranten
1971-1981	-131
1981-1991	-115
1991-2001	-115
2001-2011	-102

Die amtlichen Zahlen für Migrationsbewegungen im Jahr 2011 sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Diagrammes noch nicht vorgelegen. Eine geringfügige Abweichung ist daher möglich, jedoch entspricht diese Zahl dem Trend.

Abbildung 34 bzw. Tabelle 23: Dekadischer Migrationssaldo 1971 - 2011

(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 2012f bzw. 2011g; Eigene Darstellung, 2012)

Der Trend zum Geburtenrückgang sowie die sich anbahnende Überalterung lassen sich gut an den Aufzeichnungen zur Bevölkerungsstruktur 1971 – 2011 ablesen (siehe Abb. 35 bzw. Tab. 24). Diese Entwicklungen werden sich laut neuester Prognosen für den Bezirk Rohrbach in den nächsten Jahren weiter verstärken (vgl. SCHÖFECKER & KÖLBLINGER, 2006, S. 8 ff.). Während die zentralen Orte (z. B. Bezirksstädte) noch mit Zuwächsen rechnen können, werden vor allem Gemeinden in peripheren Lagen mit bedeutenden Rückgängen konfrontiert werden.

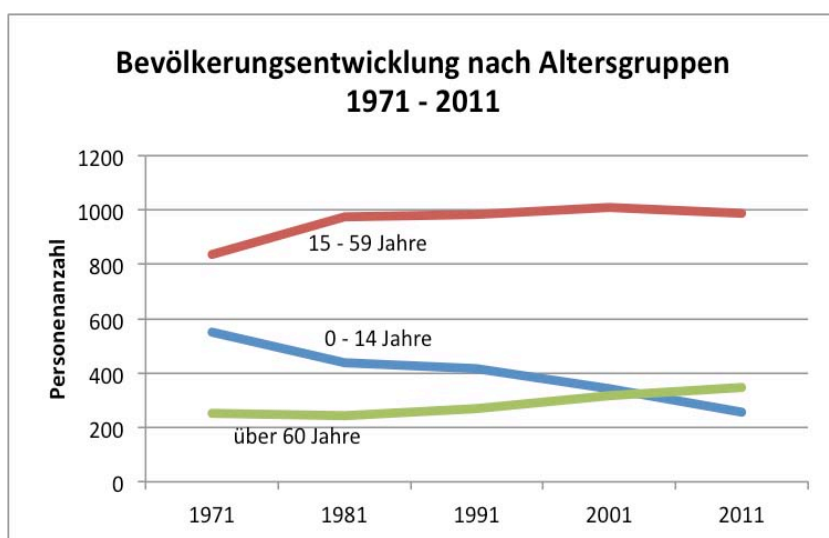


Abbildung 35 bzw. Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1971 - 2011
(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, o. J. e bzw. 2011h; Eigene Darstellung, 2012)

9.1.5 Ökonomische Entwicklung

Den Aufzeichnungen der Statistik Austria (Probezählung 2006) zufolge gibt es in Peilstein rund 240 Wirtschaftsbetriebe, 78 % davon sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Voll- und Nebenerwerb (STATISTIK AUSTRIA, 2010b). Laut Auskunft der Amtsleitung dürfte sich jedoch diese Zahl in den letzten Jahren bis 2012 massiv reduziert haben. So zeigt sich auch hier der Trend von Vollerwerb auf Nebenerwerb umzustellen bzw. auch den Nebenerwerb aufzugeben. Etwa 160 Beschäftigte weist der land- und forstwirtschaftliche Sektor aktuell noch auf. Die Zahl der Wirtschaftsbetriebe anderer Sparten ist seit 2001 bis auf die Schließung eines Einzelhandelbetriebes nahezu unverändert geblieben (OBERPEILSTEINER, 2012b). In der Marktgemeinde bestehen 460 Arbeitsplätze (STATISTIK AUSTRIA, 2012g).

Von den rund 846 Erwerbstätigen pendeln über 70 % zur Arbeit aus, wobei die meisten in die Nachbargemeinden (rund 350), hier vor allem die Bezirksstadt Rohrbach, sowie in den Zentralraum Linz (211 Erwerbstätige) zur Arbeit fahren. Demgegenüber stehen rund 194 Einpendler aus den Nachbargemeinden (STATISTIK AUSTRIA, 2012g).

Die Marktgemeinde Peilstein i. M. gehört dem Verein „Das Grenzland“ (Vereinigung der Wirtschaftstreibenden zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region) sowie der LEADER-Region „LAG Donau-Böhmerwald“ an. Diese Vereinigung von 30 Partnergemeinden setzt sich zum Ziel, die Kooperation von Landwirtschaft und Tourismus, die Kohäsion durch Identifizierung mit der Region und die Förderung der Humanressourcen (Aus- und Weiterbildung) zu verstärken und die Wertschöpfung sowie die Lebensqualität in der Region zu erhöhen (vgl. REGIONALVEREIN LEADER DONAU-BÖHMERWALD, 2007, S. 22 ff).

Die finanzwirtschaftliche Situation der Marktgemeinde ist nach mehreren unausgeglichenen Jahresbudgets (ordentlicher Haushalt zw. 2001 und 2010) angespannt (vgl. STATISTIK AUSTRIA, o. J. f). Ohne Bedarfszuweisungen des Landes Oberösterreich sind keine außerordentlichen Vorhaben in die Tat umsetzbar (vgl. OBERPEILSTEINER, 2012b).

9.1.6 Infrastrukturelle Einrichtungen

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Trinkwasser wird über die Ortswasserleitung bzw. Genossenschaftsanlagen gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung wird zentral über das Kanalnetz bzw. dezentral über Senkgruben abgewickelt und in die biologische Kläranlage, die Peilstein gemeinsam mit der Gemeinde Julbach betreibt, eingeleitet. Für die Gemeinden Kollerschlag, Nebelberg und Peilstein wurde das Altstoffsammelzentrum Grenzland im Jahr 2009 errichtet. Im Laufe der letzten Jahre wurden zwei Biomasse-Heizwerke errichtet. Eines davon wird von einer Betreibergemeinschaft bestehend aus Landwirten betrieben und versorgt die Schulen und drei Geschäftshäuser. Das zweite wurde im Zuge der Errichtung des Kommunalzentrums installiert und wird von der VFI (Verein zur Förderung der Infrastruktur der Marktgemeinde Peilstein im Mühlviertel Co KG) betrieben.

Die Marktgemeinde betreibt gemeindeeigene Schulen (Volks- und Hauptschulen) und einen Kindergarten. Im neu errichteten Kommunalzentrum befindet sich neben den Stützpunkten der Freiwilligen Feuerwehr Peilstein, des Roten Kreuzes sowie der Polizei auch der Bauhof der Gemeinde. Die medizinische Versorgung ist durch eine allgemeinmedizinische sowie durch eine zahnärztliche Ordination gegeben. Die Marktgemeinde Peilstein ist Mitglied des Sozialsprengels Oberes Mühlviertel, der eine mobile Altenbetreuung (Essen auf Räder, Besuchs- und Hilfsdienste, Krankenbeihilfe) organisiert (vgl. OBERPEILSTEINER, 2012 bzw. OEK, 1999, S. 41).

32 Vereine und deren Einrichtungen stellen neben den kirchlichen Institutionen und den touristischen Einrichtungen („Sausende Schlucht“, Natur-Kletterwand) die kulturelle Infrastruktur der Gemeinde dar (MARKTGEMEINDE PEILSTEIN I. M., 2012b).

9.1.7 Raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung

Der Hauptort Peilstein liegt auf einer Kuppe (historischer Ortskern) und stellt ein Haufendorf dar, das um einen Quadratplatz angeordnet ist. Die Bebauungsstruktur im Ortskern ist geschlossen und kompakt. In den später besiedelten Bereichen (Neubausiedlungen) zeigt sich vor allem freistehender Kleinwohnhausbau (siehe Abb. 38).

Die Marktgemeinde hat in ihrem Örtlichen Entwicklungskonzept (OEK) aus den Jahren 1999 bzw. 2001 (genehmigt von der Landesregierung 2003) ausreichend Baulandreserven ausgewiesen (man ist von einem Bedarf von 30 – 40 Bauparzellen für die nächsten fünf Jahre ausgegangen). Da aktuell immer noch gewidmetes Bauland verfügbar ist, war in den letzten 10 Jahren auch kein Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren notwendig. Die Gemeinde forciert eine Siedlungsentwicklung vor allem im Hauptort, zur Bildung geschlossener Ortslagen und in unmittelbarer Nähe zu den technischen Infrastruktureinrichtungen (vgl. OEK PEILSTEIN I. M., 1999, S. 20f.)

Die meisten Bauvorhaben der Gemeinde konnten in der Errichtung des Kommunalzentrums (Feuerwehr, Polizei, Rettung, Bauhof) sowie in der Sanierung und Erweiterung der Hauptschule verwirklicht werden. Größtes raumstrukturell wirksames Vorhaben ist die Errichtung der Ortsumfahrung Peilstein für die B 38 (Böhmerwaldstraße). Dieses Vorhaben befindet sich aktuell in der Projektierungsphase (vgl. OEK PEILSTEIN I. M., 1999, S. 20 ff. bzw. OBERPEILSTEINER, 2012b).

Die Thematik Leerstand ist (abgesehen vom nachfolgend bearbeiteten Leerstand Stifterstraße 12) in Peilstein wahrnehmbar, hier vor allem im historischen Dorfkern. So zeugen leerstehende Ladenflächen und Wohnungen von einer Entleerung des Ortskernes. Bereits im OEK wurde auf die Problematik der Absiedelungstendenzen im Marktkern hingewiesen und neben der Adaptierung eines Gebäudes am Marktplatz für „Betreubares Wohnen“ auch die Schaffung von sog. Startwohnungen (Singlewohnungen für junge Mitbürger) als mögliche Maßnahme vorgeschlagen (vgl. OEK PEILSTEIN I. M., 1999, S. 31 bzw. 41).

9.2 Erfassung und Analyse des öffentlichen Leerstandes

Im Folgenden wird die Leerstandssituation eines Gebäudes, das sich unter Denkmalschutz befindet, beschrieben. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Amtsrichterhaus, im Volksmund aufgrund der besonderen Dachform und des wuchtigen, kastenartigen Baustiles auch „Schloss Peilstein“ genannt. Das Gebäude befindet sich seit seinem Bruchfallen in einem Zustand ständiger Bauarbeiten, daher kann nachfolgend nur eine Momentaufnahme getätigt werden.

9.2.1 Erfassung Leerstand Stifterstraße 12



Abbildung 36: Leerstand Stifterstraße 12, Gebäudeansicht von Norden
(Quelle: Eigene Aufnahme am 04. 05. 2012)



Abbildung 37: Leerstand Stifterstraße 12, Gebäudeansicht von Süden
(Quelle: Eigene Aufnahme am 04. 05. 2012)

Lage im Raum

Das Gebäude gehört zum historischen Bestand des Ortes und befindet sich etwa 200 m nördlich vom Marktplatz entfernt in leichter Nordhanglage. Das Grundstück (Parzelle 560 der Katastralgemeinde Peilstein 47318) weist eine Fläche von 1.033 m² auf und wird direkt über die Ulrichsberger Bezirksstraße (L 1552) bzw. über die Stifterstraße erschlossen. Die überbaute Fläche des leerstehenden Gebäudes nimmt 279 m² ein und die Fläche des bereits errichteten Neubaus (Probenraum der Musikkapelle) 223 m². Die zugehörigen Freiflächen

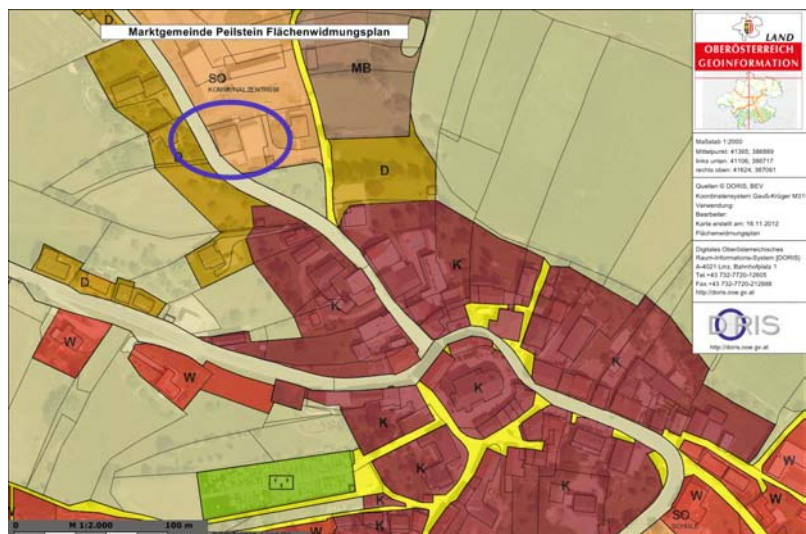


Abbildung 38: Flächenwidmungsplan Peilstein i. M., Ausschnitt
(Quelle: DORIS INTERMAP, 2012b; Eigene Bearbeitung, 2012)

umgeben die Gebäude ganzseitig, jedoch findet sich der Großteil im Süden der Gebäude. In unmittelbarer Umgebung herrschen lockere, offene Bebauung mit Widmung Dorfgebiet (D) bzw. Kerngebiet (K) sowie Grünflächen vor (siehe Abb. 38). Nördlich des Gebäudes befindet sich das neue Kommunalzentrum. Gemeinsam mit dem östlich liegenden Wohngebäude (ebenfalls Gemeindebesitz) auf der Parzelle 561/4 sowie der öffentlichen Verkehrsfläche (Par. 561/1) und den Parzellen des Kommunalzentrums (Teilflächen der Parzellen 571/2, 571/3 sowie 581/1) ist die o. a. Parzelle 560 mit einer Sonderwidmung (SO Kommunalzentrum) ausgewiesen (vgl. Abb. 38).

Gebäudestruktur

Das Gebäude wurde ursprünglich als vierflügeliger, zweigeschossiger Bau errichtet und sollte den Amtsrichter beherbergen. Nach umfassenden Umbauten im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts blieb aktuell davon das ursprüngliche Hauptgebäude sowie das östlich anschließende Nebengebäude (ist bereits im Jahr 2005 rückgebaut worden) erhalten. Das Alter des kastenförmigen, kompakten Gebäudes, das einen nahezu quadratischen Grundriss aufweist, datiert aus dem Jahr 1754. Das Gebäude ist nach Westen (zur Bezirksstraße hin) ausgerichtet und trägt ein Mansardenwalmdach, das mit Faserzement-Schindeln eingedeckt ist und Dachneigungen zwischen 30 und 40° aufweist. Die Fenster (teilw. aus Holz, teilw. mit Ziegeln zugemauert bzw. mit Fensterprovisorien versehen) und die Außenfassade (vor allem nord- und ostseitig schwer in Mitleidenschaft gezogen) entsprechen nicht mehr dem ursprünglichen Zustand (Holzkastendoppelfenster bzw. Kalkputz und –anstrich) und müssen im Zuge der Sanierung und Renovierung ausgetauscht bzw. neu verputzt werden.

Das ehemalige Nebengebäude, das östlich giebelseitig an das Hauptgebäude angebaut war, wurde nach Feststellung der Unsanierbarkeit rückgebaut und durch ein neues, modernes Gebäude ersetzt, in welchem sich der Probenraum der Marktmusikkapelle befindet. Beim Rückbau wurde die Ostseite des Gebäudes Stifterstraße 12 schwer beschädigt und ist vorübergehend mit einfachen Mitteln repariert worden (vgl. OBERPEILSTEINER, 2012).

Die Raumhöhen im Inneren betragen zwischen 2,80 und 3,20 m. Im Eingangsbereich des Erdgeschoßes sowie im Kellergeschoß befinden sich Gewölbe, die bereits saniert wurden. Im Zuge der Renovierung nach den Vorgaben des Bundesdenkmalamtes sind aktuell bereits die Errichtung des Stiegenhauses, des Liftschachtes, einzelner Wandelemente sowie die Tieferlegung der Böden im Erdgeschoss, die Verlegung der Leitungen (Wasser, Strom) und die Installierung der Heizungsanlage durchgeführt worden.

Die umseitig verteilten Freiräume sind vor allem im Süden des Gebäudes bereits als Vorplatz (Naturstein) bzw. als teilweise überdachter Aufführungsplatz (für Musikdarbietungen) gestaltet, während sie nordseitig als Platzhalter für Abstandsgrün dienen bzw. den Zugang zum Nebengebäude (Musikprobenraum) definieren.

Das Gebäude wurde vor dem Leerstand mit einer Ölfeuerungsanlage beheizt. Mit Wiederinbetriebnahme des Gebäudes wird die Wärmeversorgung durch Nahwärme aus dem Biomasse-Heizwerk des Kommunalzentrums erfolgen, sowie die Strom- und Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung wie bisher über die technische Infrastruktur der Gemeinde (vgl. OBERPEIL-STEINER, 2012).

Das Gebäude bzw. einzelne Räume sind bis zum Eintreten des Leerstandes vor etwa 3 Jahren partiell als Probenräume für den Unterricht der Musikschule (Zweigstelle der Landesmusikschule Rohrbach) genutzt worden. In den Jahrzehnten davor hat das Gebäude vielfältige Nutzungsbedürfnisse befriedigt. So fungierte es nicht nur als Amtsrichter- und Pflugschaftsgebäude sondern auch als Gastwirtschaft, Hauptschule und schließlich als Musikprobenraum der Marktmusikkapelle. Die Marktgemeinde besitzt die Liegenschaft seit 1968. Da aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzes statt einem geplanten Rückbau die Renovierung des Gebäudes zu erfolgen hatte, wurde dieses und seine zukünftige Nutzung als „Haus der Musik“ in das Gesamtkonzept des Kommunalzentrums eingefügt und wird aktuell verwirklicht (vgl. OBERPEIL-STEINER, 2012).

9.2.2 Analyse Leerstand Stifterstraße 12

Da bei diesem Objekt bereits ein konkretes Nachnutzungsprojekt in Umsetzung ist, wird dies auch in der nachfolgenden Analyse berücksichtigt!

Lage des Objektes

Zu den günstigen Lagebedingungen des Objektes Stifterstraße 12 zählen:

- Repräsentative Lage am Ortsrand (leichte Hanglage ist vernachlässigbar, da dies durch bauliche Maßnahmen wie Stützmauern bereits weitgehend ausgeglichen wurde)
- Fußläufige Erreichbarkeit des Markplatzes und der nächsten Bushaltestelle (200m)
- Direkte Erschließung (nordseitig über die Bezirksstraße, ostseitig über die Stifterstraße)
- Freistehendes Gebäude (mit dem Gebäude der Musikkapelle verbunden)
- Direkte Einbindung in das neue Kommunalzentrum (örtliche Infrastruktur)

Die ungünstigen Lagebedingungen zeigen sich in der

- Lage zur Bezirksstraße (Gebäude ragt mit der Südwestkante in den Straßenraum hinein, dadurch ist eine unübersichtliche Verkehrssituation vor allem für Fußgänger gegeben)
- Form und Lage des Grundstückes lassen nur begrenzte Erweiterung Richtung Süden zu
- Immissionsbelastung durch Verkehr gegeben (Lärm, Erschütterung)

Gebäudebezogene Analyse

Vom Gebäudetyp her handelt es sich ursprünglich um eine Mischform zwischen Wohn- und Amtsgebäude, jedoch wurden in den letzten Jahrzehnten vielfältige Nutzungen (Hauptschule, Musikprobenraum) ermöglicht. Das Gebäude ist durch seine Proportionen, seinen Baustil und der besonderen Dachform als ortstypisch und ortsbildprägend einzustufen. Seine Historie schafft Identität für den Ort und seine Bewohner. Das ansprechende gesamtgestalterische Erscheinungsbild wird durch seine aktuelle, sanierungsbedürftige Ausprägung (außen wie innen) getrübt. Nach Beendigung der Bau- und Sanierungsarbeiten wird es als repräsentatives Gebäude das Entrée in den Ort darstellen.

Die Grundrisse der einzelnen Räume entsprechen nur bedingt heutigen Anforderungen und werden laut Plan den Anforderungen als Unterrichts- und Probenräume für die musikalische Erziehung entsprechend adaptiert. Auch der Einbau der Aufzuganlage (verpflichtend in öffentlichen Gebäuden) sowie des Stiegenhauses (entsprechend zeitgemäßer Ausprägung) erfordern Umbauten der ursprünglichen Raumaufteilung. Die Außenwände sind dem Baustil entsprechend zwischen 45 und 65 cm (Obergeschoß) bzw. 70 und 75 cm stark (Erdgeschoß) und erfüllen damit gut die akustische Anforderungen (Schalldämmung).

Da das Gebäude nach Beendigung der Bau- und Sanierungsarbeiten charakterlich dem historischen Gebäude entspricht und dazu noch die zeitgemäße Infrastruktur (Zentralheizung, Sanitäranlagen, Aufzuganlage) und Ausgestaltung (innere Raumaufteilung, Erschließung) bietet, kann dieses Gebäude sowohl seiner bestimmten Nutzung entsprechend als auch für etwaige Alternativnutzungen (Wohnen, Gewerbe) verwendet werden. Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes wäre selbst in diesem Falle nicht notwendig (vgl. OBERPEILSTEINER, 2012).

Eigentümersituation - Aktuelle Entwicklung

Da im Zusammenhang mit dem geplanten Bau eines Kommunalzentrums auf dem nördlich situieren Grundstück (vor rund 15 Jahren von der Gemeinde erworben) die Errichtung einer Kommanditgesellschaft zur Abwicklung der Bau- und Entwicklungstätigkeiten vollzogen wurde, hat die Gemeinde auch das Grundstück 560 aus dem Gemeindebesitz ausgelagert und in die

VFI (Verein zur Förderung der Infrastruktur der Marktgemeinde Peilstein im Mühlviertel und Co KG) eingebracht (vgl. OBERPEILSTEINER, 2012).

Für das Gesamtprojekt Kommunalzentrum und „Haus der Musik“ wurde ein Gesamtfinanzierungsplan erstellt, der vom Land Oberösterreich genehmigt wurde. Die Bau- und Sanierungsarbeiten beim Gebäude Stifterstraße 12 wurden im Jahr 2009 begonnen und hätten im Jahr 2012 beendet werden sollen. Alleine die denkmalrelevanten Mehrkosten für das Projekt belaufen sich alleine schon auf 300.000 bis 400.000 Euro, wobei Zuschüsse seitens des Bundesdenkmalamtes diese Mehrkosten nur geringfügig abdecken. Da aufgrund von Mehrkosten und Indexsteigerungen am Bau in den letzten Jahren mit den genehmigten Finanzmitteln kein Auskommen gefunden werden konnte, verzögern sich die Bauarbeiten. Daher wird mit einer Fertigstellung und Inbetriebnahme nicht vor dem Jahr 2015 gerechnet. Da die Gemeinde zu den Abgangsgemeinden zählt, ist sie bei der Finanzierung auf Unterstützung durch das Land Oberösterreich angewiesen (vgl. OBERPEILSTEINER, 2012).

9.3 Darstellung und Auslotung der Nachnutzungspotentiale

9.3.1 Leerstand Stifterstraße 12

Beim Leerstand Stifterstraße 12 handelt es sich um einen Leerstand im Sinne der unter Kap. 1.3 Abgrenzung des Themas bzw. 1.3.2 „Öffentliche Einrichtungen“ festgesetzten Definition. Jedoch wird bei diesem bereits an einer konkreten Nachnutzung gearbeitet. Daher beschränkt sich die Darstellung und Auslotung von Nachnutzungspotentialen auf mögliche Alternativen zur projektierten Nachnutzung für den Fall einer neuerlichen (aktuell als hypothetisch zu bezeichnenden) Außer-Nutzung-Stellung des Gebäudes.

Konservierung und **Rückbau** können zum aktuellen Zeitpunkt als Nachnutzungsoptionen definitiv ausgeschlossen werden, da die Grundbedingungen dafür nicht gegeben sind.

Zwischennutzung

Für eine Zwischennutzung ist das Gebäude momentan nicht mehr nutzbar, da es sich im aktuellen Zustand um eine Baustelle handelt (seit dem Bruchfallen im Jahre 2009). Nach erfolgter Fertigstellung ist das Gebäude sowohl für Zwischen- als auch für Umnutzung geeignet, da keine bzw. nur geringe Adaptierungen (bei allfälliger alternativer Nutzung zu musikalischer Erziehung) notwendig wären. Welcher Art diese Zwischennutzung sein kann, hängt vor allem von der

Nachfrage nach Räumen bzw. der Organisationsstruktur und dem Zweck der Zwischennutzer ab.

Umnutzung

Das Gebäude ist nach erfolgter Umnutzung alternativ zur Nutzung als Musikschule auch für eine Wohnnutzung, eine gewerbliche Nutzung oder eine Mischform geeignet. Aufgrund der barrierefreien Ausführung auch für soziale oder medizinische Infrastruktureinrichtungen geeignet (hierfür spricht auch die räumliche Nähe zu den anderen Einrichtungen des Kommunalzentrums sowie die vorhandene verkehrstechnische Infrastruktur).

Alternativ zur aktuellen Widmung Sondergebiet Bauland (SO Kommunalzentrum) sind aufgrund der Lage für die betreffende Liegenschaft auch die Widmungen Wohngebiet (W), Gemischtes Baugebiet (M) bzw. Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet sowie Dorfgebiet (D) und Kerngebiet (K) möglich, wodurch eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen würden.

Grundsätzlich müsste vor einer alternativen Nutzungsänderung die Liegenschaft aus der Kommanditgesellschaft (Verein zur Förderung der Infrastruktur der Marktgemeinde Peilstein im Mühlviertel und Co KG) ausgelagert und wieder in den Gemeindebesitz übernommen werden, da diese Liegenschaft ja Teil des Gesamtkonzeptes Kommunalzentrum (inkl. genehmigtem Gesamtfinanzierungsplan) ist.

10 Marktgemeinde Unterweißenbach



Abbildung 39: Marktgemeinde Unterweißenbach , Südostansicht
(Quelle: MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENBACH, 2012a)



Abbildung 40: Marktgemeinde Unterweißenbach – Lage im Raum
(Quelle: DORIS INTERMAP, 2012c; Eigene Bearbeitung, 2012)

10.1 Gemeindeprofil

10.1.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Unterweißenbach (Koordinaten 48° 26′ 01″ N, 14° 46′ 59′ O) liegt im Osten des Bezirks Freistadt nahe der Landesgrenze zu Niederösterreich sowie der Staatsgrenze zur Republik Tschechien (siehe Abb. 40). Der Hauptort Unterweißenbach liegt auf einer Hügelkuppe bei 640 m Höhe (über Adrianull). Die Marktgemeinde besteht aus zwei Katastralgemeinden (Unterweißenbach und Landshut) mit 17 Ortschaften. Die Gesamtfläche von 48,66 km² wird zu 43 % landwirtschaftlich genutzt, 52 % stellen Waldflächen dar. Die restlichen Teilflächen bestehen aus den Siedlungsgebieten, Wasser- und Verkehrsflächen.

10.1.2 Verkehrsstrukturelle Erschließung

Das Gemeindegebiet wird über die Nordkamm Landesstraße L 579 (führt in Südost-Nordwest Richtung durch das Gemeindegebiet) mit der Bezirkshauptstadt Freistadt (ca. 32 km) verbunden. Über die Riedmark Landesstraße L 576 (durchquert die Gemeinde in Nord-Süd Richtung) und ab Bad Zell über die B 124 (Königswiesener Straße) bzw. ab Engerwitzdorf über die A 7 (Mühlkreisautobahn) wird Unterweißenbach mit dem Zentralraum Linz verbunden (ca. 57 km).

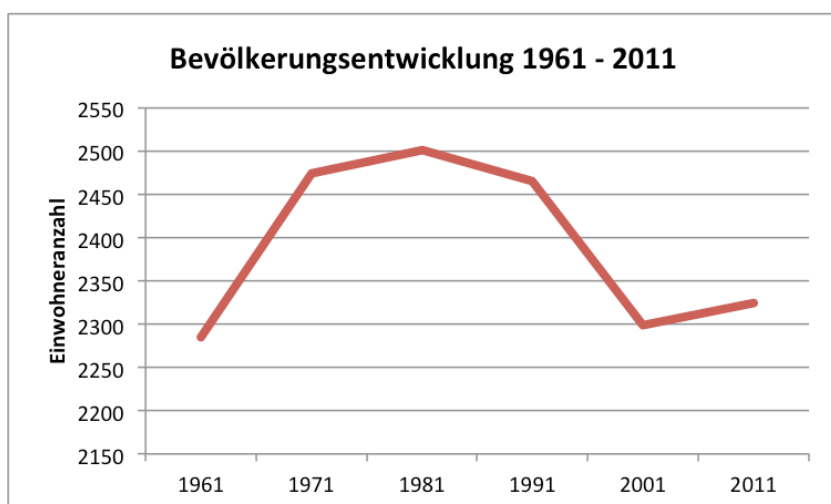
Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Postbus) des Oberösterreichischen Verkehrsverbundes (OÖVV) erreicht man den Zentralraum Linz (80 bis 100 min Fahrzeit) sowie die Bezirksstadt Freistadt (40 bis 50 min Fahrzeit) und Perg (40 bis 50 min) mehrmals täglich.

10.1.3 Historische Genese

Der Ort wird unter seinem früheren Namen (Weißenbach bzw. Wizenbach) das erste Mal im Jahr 1209 erwähnt. Die Marktrechte stammen vermutlich aus dem 14. Jahrhundert. Die Marktgemeinde Weißenbach wurde 1849 geschaffen und 1885 in Unterweißenbach umbenannt (vgl. MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENACH, 2011).

10.1.4 Demografische Entwicklung

Aktuell leben in der Marktgemeinde Unterweißenbach 2.324 Einwohner (mit Hauptwohnsitz, Stand vom 01. 01. 2011). Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde (siehe Abb. 41 bzw. Tab. 25) hat sich in den letzten 50 Jahren mit einem Plus von 1,7 % wesentlich schwächer positiv ausgewirkt als die Entwicklungstrends des Bezirkes Freistadt (+ 23 %) und des Landes Oberösterreich (+ 24,8 %).



Jahr	Einwohner
1961	2285
1971	2474
1981	2501
1991	2465
2001	2299
2011	2324

Abbildung 41 bzw. Tabelle 25: Bevölkerungsentwicklung Unterweißenbach 1961 – 2011
(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 2012h; Eigene Darstellung, 2012)

Obwohl es seit Jahrzehnten eine negative Entwicklung bei den Geburtenraten gibt, die sich erst in der letzten Dekade stabilisiert haben, im Gegensatz dazu aber die Zahl der Todesfälle nach leichten Rückgängen (1981 – 2000) mit der letzten Dekade (2001 – 2010) um mehr als 35 % wieder zugenommen haben, zeigt der natürliche Bevölkerungssaldo negative Entwicklungstendenzen (siehe Abb. 42 bzw. Tab. 26). Mit ein Grund für die hohe Zahl von Todesfällen liegt in der Errichtung des Bezirksaltenheimes in der Marktgemeinde Unterweißenbach mit 75 Betreuungsplätzen.

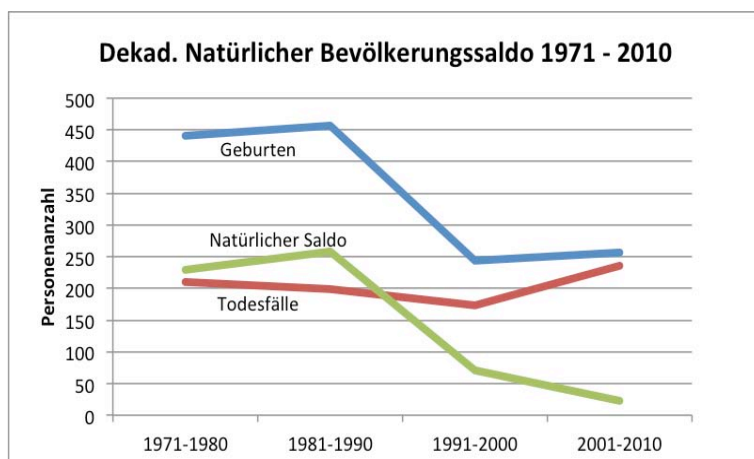


Abbildung 42 bzw. Tabelle 26: Dekadischer Natürlicher Bevölkerungssaldo 1971 – 2010

(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, o. J. g; Eigene Bearbeitung, 2012)

Dekade	N. B. Saldo
1971-1980	230
1981-1990	258
1991-2000	70
2001-2010	22

Die Bilanz der Zu- und Abwanderungen hat sich seit dem Peak (Migrationsverluste von – 286 Einwohnern in der Dekade (1981 – 1990) merklich gebessert und weist für die Dekade 2001 – 2011 einen Migrationsgewinn von 12 Einwohnern auf, wobei auch hier die o. a. Entwicklung (Bezirksaltenheim) bzw. auch die Errichtung der Tagesheimstätte der Lebenshilfe (32 Betreuungsplätze) das Ergebnis massiv beeinflusst (siehe Abb. 43 bzw. Tab. 27).

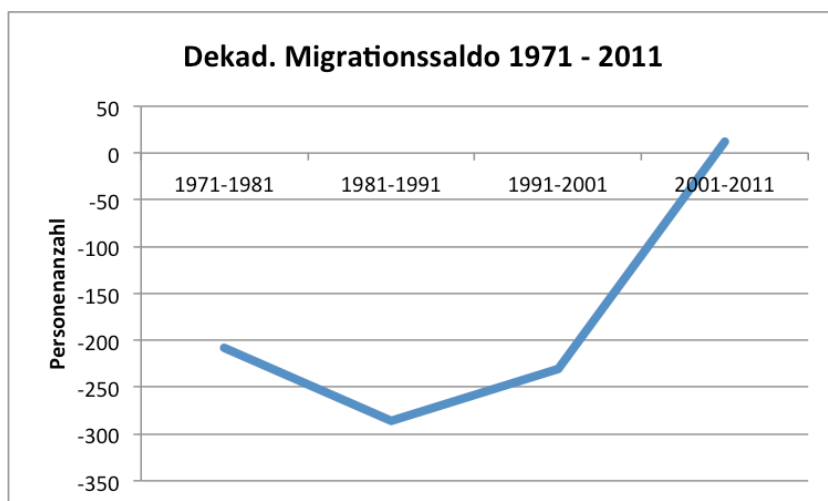


Abbildung 43 bzw. Tabelle 27: Dekadischer Migrationssaldo 1971 – 2011

(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 2011i bzw. 2012i; Eigene Darstellung, 2012)

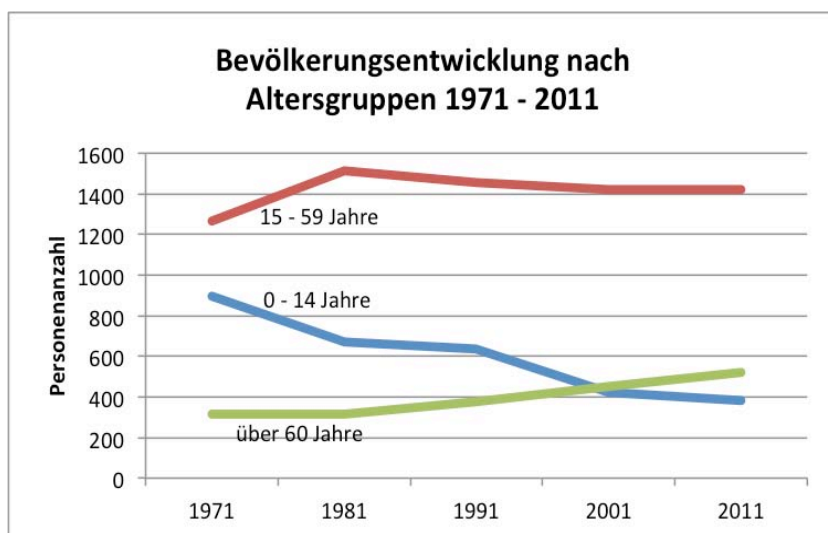
Dekade	M. Saldo
1971-1981	-208
1981-1991	-286
1991-2001	-231
2001-2011	12

Die amtlichen Zahlen für Migrationsbewegungen im Jahr 2011 sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Diagrammes noch nicht vorgelegen. Eine geringfügige Abweichung ist daher möglich, jedoch entspricht diese Zahl dem Trend.

Der Trend zur Überalterung der Bevölkerung Unterweißenbachs lässt sich gut anhand eines Vergleiches der Entwicklung einzelner Altersgruppen darstellen (vgl. Abb. 44 bzw. Tab. 28).

So hat sich die Zahl der 0 – 14 Jährigen in den letzten 40 Jahren (1971 – 2011) mehr als halbiert (-57,3 %) und die Zahl der über 60 Jährigen im Vergleichszeitraum um 65 % erhöht, wäh-

rend die Zahl der 15 – 59 Jährigen nur leicht um 18 % erhöht hat und sich seit 1991 nur mehr geringfügig verändert hat. Für die vergleichsweise starke Zunahme der Altersgruppe der über 60 Jährigen während der letzten Dekade ist die Errichtung des Bezirksaltenheimes verantwortlich. Der massive Rückgang der Bevölkerung in der Altersgruppe der 0 – 14 Jährigen kann zukünftig, so er nicht stabilisiert werden kann, vor allem für die betreffenden altersspezifischen Infrastruktureinrichtungen Auslastungsprobleme mit sich bringen.



Jahr	0-14	15-59	> 60
1971	893	1.266	315
1981	670	1.516	315
1991	637	1.454	377
2001	425	1.421	453
2011	381	1.423	520

Abbildung 44 bzw. Tabelle 28: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1971 – 2011
(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 2011j bzw. o. J. h; Eigene Bearbeitung, 2012)

10.1.5 Ökonomische Entwicklung

In der Marktgemeinde Unterweißenbach gibt es 380 Wirtschaftsbetriebe (lt. Probezählung 2006 - Arbeitsstätten) wovon über 70 % davon land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Voll- und Nebenerwerb sind (vgl. STATISTIK AUSTRIA, 2010c). Das auf diesem Sektor auch Rückgänge (Umstellung von Vollerwerb auf Nebenerwerb bzw. Aufgabe des Betriebes) zu verzeichnen sind, zeigt die Auskunft der Bezirksbauernkammer von 2008, bei der 168 landwirtschaftliche Betriebe ausgewiesen sind, wovon rund ein Drittel davon zertifizierte Bio-Bauern sind (MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENBACH, 2011, S. 7). In Unterweißenbach gibt es keinen industriellen Betrieb, jedoch einen guten Branchenmix von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen, sodass sich die Marktgemeinde als Einkaufsort in der Region „Mühlviertler Alm“ positioniert hat. In der Marktgemeinde gibt es ca. 710 Arbeitsplätze (vgl. HINTERREITHER-KERN & TICHLER, 2012 bzw. MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENBACH, 2011).

Von den rund 1.200 Erwerbstätigen pendeln 675 aus, wovon die meisten (mehr als 60 %) vor allem im Zentralraum Linz bzw. im Bezirk Perg ihrer Arbeit nachgehen. Demgegenüber steht mit 405 Personen eine vergleichsweise hohe Zahl an Einpendlern, wovon über 90 % aus den umliegenden Gemeinden zur Arbeit nach Unterweißenbach fahren (vgl. STATISTIK AUSTRIA, 2012j).

Die Marktgemeinde ist gemeinsam mit neun weiteren Gemeinden Mitglied im Tourismus- und Regionalverband „LEADER-Region LAG Mühlviertler Alm“ (gegründet 1995 mit Vereinssitz in Unterweißenbach). Die Ziele sind laut Entwicklungskonzept: Förderung als lernende Region, Förderung der Wirtschaftsregion durch Kooperation, Positionierung als touristische Region, innovative Modellentwicklung im Versorgungs- und Betreuungswesen sowie Förderung nachhaltiger Energieversorgung und Erhöhung der regionalen Wertschöpfung (vgl. AGRAR.PROJEKT.VEREIN, o. J.).

Die finanzwirtschaftliche Situation der Marktgemeinde ist als angespannt zu bezeichnen, da in den Jahren 2001 bis 2010 mehrere Jahresbudgets (Ordentlicher Haushalt) nicht ausgeglichen werden konnten (vgl. STATISTIK AUSTRIA, o. J. i). Daher können außerordentliche Vorhaben seitens der Marktgemeinde nur mit der Unterstützung des Landes Oberösterreich (Bedarfszuweisungen) durchgeführt werden. Hoffnung für eine positivere Entwicklung der Gemeindefinanzen sieht der Bürgermeister in den positiven Kaufkraftzuwächsen der letzten Zeit sowie in der Positionierung Unterweißenbachs als soziales Zentrum der Region „Mühlviertler Alm“ und als Einkaufsort für die umliegenden Gemeinden (vgl. HINTERREITHER-KERN & TICHLER, 2012).

10.1.6 Infrastrukturelle Einrichtungen

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Trinkwasser bzw. die Entsorgung der Abwässer findet zentral über die gemeindeeigene technische leitungsgebundene Infrastruktur statt. In dezentralen Lagen gibt es auch Senkgruben bzw. Kleinkläranlagen (Mötlas, Landshut und Schattau). Die Marktgemeinde betreibt ein eigenes Altstoffsammelzentrum.

Dass Unterweißenbach auf alternative Energieerzeugung setzt, zeigt sich im Betrieb von drei Biomasse-Heizwerken, die neben dem Bezirksaltenheim, der Tagesheimstätte, einigen öffentlichen Gebäuden auch Gewerbebetriebe und zahlreiche Wohnhäuser mit Nahwärme versorgen. Auch der Ausbau der Nutzung der Sonnenenergie wird vorangetrieben und so beteiligt sich die Gemeinde am bezirksweiten Solarenergieprojekt „HELIOS“ (vgl. MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENACH, 2012b, S. 4)

Die Marktgemeinde betreibt neben der Volks- und Hauptschule eine Polytechnische Schule, eine Schule für Schwerstbehinderte, ein Sonderpädagogisches Zentrum (für den Bezirk Freistadt) und eine Landesmusikschule. Der Kindergarten wird durch die Pfarre betrieben (Pfarrcaritas). Als weitere soziale Einrichtungen finden sich neben der medizinischen Versorgung durch eine allgemeinmedizinische sowie eine zahnärztliche Ordination in der Gemeinde das Bezirksalten- und Pflegeheim, eine Tagesheimstätte der Lebenshilfe OÖ, eine Sozialberatungsstelle sowie eine Ortsstelle des Roten Kreuzes. Für die Versorgung mit mobiler Betreuung und Pflege ist die Marktgemeinde Mitglied im Sozialmedizinischen Betreuungsring Mühlviertler Alm. Des Weiteren ist Unterweißenbach Sitz von Außenstellen der Bezirkshauptmannschaft (Forstaufsicht sowie Jugendwohlfahrt) sowie eines Notariats. In den letzten Jahren kam es zur Schließung der Polizeidienststelle, des Bezirksgerichtes (2003) sowie des örtlichen Postamtes (2003). Für die Abwicklung der Postgeschäfte wurde ein Post-Partner gefunden (vgl. HINTERREITHER-KERN & TICHLER, 2012).

Etwa 49 Vereine und Organisationen stellen neben den kirchlichen Institutionen, Freizeiteinrichtungen (u. a. Freibad) sowie den zahlreichen Sehenswürdigkeiten die kulturelle Infrastruktur der Marktgemeinde Unterweißenbach dar (vgl. MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENACH, 2011, S. 2 ff.).

10.1.7 Raum- und Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Der historische Ortskern der Marktgemeinde Unterweißenbach liegt auf einer Kuppe und stellt eine gut strukturierte Siedlung um einen länglichen, annähernd einer Nord-Süd-Achse ausgerichteten, Marktplatz dar. Die Bebauungsstruktur im Ortskern ist kompakt und überwiegend geschlossen (vgl. Abb. 47). In Richtung Ortsrand dominieren in siedlungshistorisch jüngeren Gebieten freistehende Einzel- und Mehrparteienhäuser sowie Gewerbebetriebe.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde (2011) wurde festgestellt, dass ein Baulandüberschuss vorhanden ist und Rückwidmungen erfolgen sollen. Damit will man die Entstehung oder Vergrößerung von Siedlungssplittern verhindern und der Schließung von Baulücken Vorrang geben. Hauptentwicklungsbereiche für zukünftige Siedlungsentwicklung (auch Betriebsansiedelung bzw. –erweiterung) sollen die Areale rund um den Hauptort sein, wobei Widmungskonflikten vorbeugt bzw. bestehende, nach Möglichkeit, bereinigt werden sollen. Dazu wurde auch u. a. ein generelles Aufforstungsverbot im Kernsiedlungsbereich Unterweißenbach verordnet (vgl. OEK UNTERWEISSENACH, 2011).

10.2 Erfassung und Analyse des öffentlichen Leerstandes

Nachfolgend wird die Leerstandssituation eines Gebäudes erfasst und analysiert, das unter Denkmalschutz gestellt wurde und sich seit 2006 im mehrheitlichen (51 %) Besitz der Marktgemeinde Unterweißenbach befindet. Für das Objekt besteht bereits ein konkretes Nachnutzungskonzept.

10.2.1 Erfassung Leerstand Markt Unterweißenbach 1



Abbildung 45: Leerstand Marktplatz 1, Gebäudeansicht von Nordost
(Quelle: Eigene Aufnahme am 10. 05. 2012)



Abbildung 46: Leerstand Marktplatz 1, Gebäudeansicht von Nordwest
(Quelle: Eigene Aufnahme am 10. 05. 2012)

Lage im Raum

Das Gebäude des ehemaligen Bezirksgerichtes ist Teil des historischen Bestandes des Ortskernes und befindet sich etwa 150 m östlich des eigentlichen Marktplatzes in leichter Hanglage an der Kreuzung der Marktstraße mit der Unterweißenbacher Bezirksstraße. Die Liegenschaft besteht aus den Parzellen 98 (überbaut mit dem Gebäude Markt Unterweißenbach 1) und 1851 (unbebaute Freifläche) der Katastralgemeinde Unterweißenbach (41220). Das Gebäude (478 m² Fläche) wird nordseitig direkt über die Marktstraße erschlossen, die südlich anschließenden Grünflächen (683 m² Fläche) sowohl über

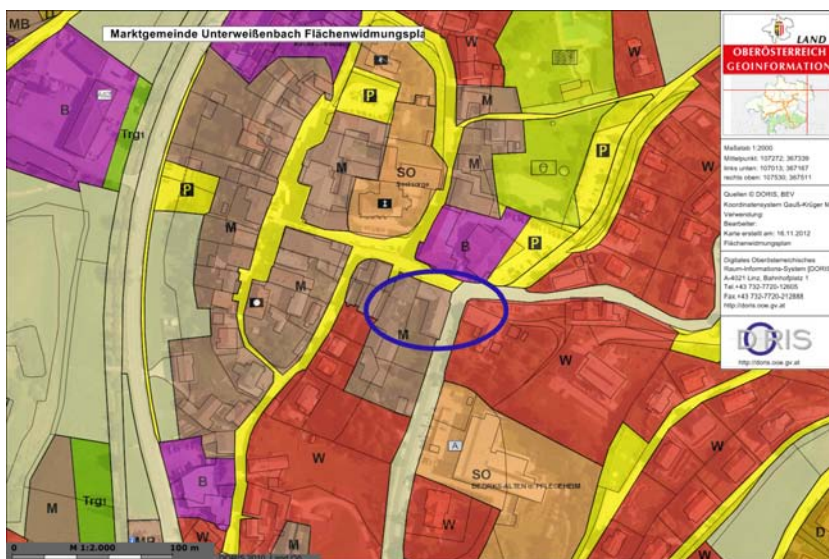


Abbildung 47: Flächenwidmungsplan Unterweißenbach, Ausschnitt
(Quelle: DORIS INTERMAP, 2012c; Eigene Bearbeitung, 2012)

die Marktstraße (Tordurchfahrt) als auch über die Unterweißenbacher Bezirksstraße (L 1442). Beide Grundstücke zusammen zeigen ein langgezogenes Rechteck in annähernder Nord-Süd-Ausrichtung (siehe Abb. 47). In unmittelbarer Umgebung herrscht eine dichte, überwiegend geschlossene Bauweise (mit der Widmung Gemischtes Baugebiet M bzw. nördlich auch ein Betriebsbaugebiet B) vor. Richtung Osten und Süden geht diese in lockere, offene Bebauung mit freistehenden Kleinwohnhausbauten über (Widmung Wohngebiet W). Ausgenommen seien hier der verdichtete Wohnbau des Bezirksaltenheimes (Sonderwidmung SO Bezirksalten- und Pflegeheim) sowie Freiflächen (unbebaute Flächen mit der Widmung Wohngebiet W).

Gebäudestruktur

Der kompakte Gebäudekomplex weist neben einem L-förmigen Grundriss (von der Marktstraße aus gesehen) und einem einseitigen Anbau (westseitig Gebäude Markt Unterweißenbach 16) verschiedene Geschoßzahlen bei annähernd gleicher Gesamthöhe (ca. 11 bzw. 12 m) sowie unterschiedliche Dachformen auf. Der nördliche, zur Marktstraße orientierte Gebäudeteil („Nordtrakt“) ist mit drei Geschoßen und einem Walmdach (etwa 35° Dachneigung) ausgeführt, während der südlich anschließende, traufständig zur Bezirksstraße stehende Gebäudeteil („Südtrakt“) zwei Geschoße mit einem Krüppelwalmdach (etwa 45° Dachneigung) zeigt. Beide Dächer sind mit Faserzement-Dachziegeln eingedeckt und mit kleinen Dachfenstern versehen. Im Bereich des Erdgeschosses sind ostseitig massive Wandverstärkungen (Granitsteine mit Fuge) mit etwa 65° Neigung ausgeführt. Diese könnten durchaus Teil einer ehemaligen Verteidigungsanlage bzw. einer „Stadt“-mauer gewesen sein.

Die Außenfassade ist mit Feinputz verputzt, mit ockergrüner Farbe gestrichen und weist zahlreiche Risse und Salzausblühungen (im Erdgeschoß) auf. Die Südmauer des südlichen Gebäudeteiles ist mit weißen Schieferplatten verkleidet. Die Fenster bestehen überwiegend aus weiß gestrichenen Zargen-Doppelfenstern aus Holz, lediglich im Obergeschoß des „Südtraktes“ sind weiße Kunststofffenster eingefügt worden. Die Fenster des 2. Obergeschoßes im „Nordtrakt“ sind mit Klappläden aus Holz versehen. Der nordseitig gelegenen Eingangstüre (Holztüre mit Glasflächen) sind drei Stufen vorgelagert, die genauso wie der Türstock aus Granit gefertigt sind. Das westwärts davon situierte Tor (aus Holz, weiß gestrichen) wird ebenfalls von einem Torstock aus Granit umgeben. Der Gebäudezugang südseitig besteht ebenfalls aus einer Holz-Glas-Tür. Weitere Gebäudezugänge in den Südtrakt (westseitig) sind aus Holz gefertigt.

Im Gebäudeinneren finden sich im Erdgeschoß Gewölbe ebenso wie in den zwei Kellern. Einer davon ist laut Bundesdenkmalamt romanischen Baustils, dessen Errichtung auf das 16. Jahrhundert datiert wird. Die Fenster (etwa 100 x 130 cm) weisen halbrunde Fensterstürze auf. Die Außenmauern ebenso wie einige Innenmauern sind zwischen 80 und 100 cm dick (Erdgeschoß und 1. Obergeschoß). Die Grundrisse der Innenräume sind flächenmäßig (zw. 11 und 50 m²

Fläche) unterschiedlich jedoch von der Form her überwiegend rechteckig mit Raumhöhen zwischen 2,80 und 3,70 Meter.

Die Freiflächen südlich des Gebäudes stellt eine Rasenfläche mit Einzelbaumbepflanzung dar. Lediglich direkt an der südlichen Giebelseite des „Südtraktes“ gibt es eine etwa 50 m² große verwilderte Pflanzung von Sträuchern und Bäumen.

Das ehemalige Bezirksgericht wurde bis zu seinem Leerstand (Frühjahr 2003) mit Scheitholzfeuerung beheizt (ursprünglich über Zimmeröfen, in letzter Zeit über eine eingebaute Zentralheizung) und über die Gemeindewasserleitung mit Trinkwasser versorgt bzw. die Abwässer über das Kanalnetz entsorgt. Zukünftig (bei erfolgter Neunutzung) soll das Gebäude an das Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen werden (Biomasse) (vgl. HINTERREITHER-KERN & TICHLER, 2012).

Das Gebäude, hierbei vor allem der Nordtrakt und einige Teile des Südtraktes, ist bis zur Schließung des Bezirksgerichtes als Amtsgebäude verwendet worden. Auch eine Außenstelle der Bezirkshauptmannschaft Freistadt (Finanzverwaltung), sowie zwei Betriebswohnungen waren in diesem Gebäude untergebracht. Die Marktgemeinde hat diese Liegenschaft im Jahr 2006 von der Bundes-Immobilien-Gesellschaft (BIG) erworben, um einerseits etwaiger Immobilienspekulation vorzubeugen und um andererseits dieses denkmalgeschützte und für das Ortsbild wie für die Geschichte des Ortes prägende Gebäude zu bewahren und es einer neuen Nutzung zuzuführen. Dazu gibt es konkrete Pläne für eine Mehrfachnutzung dieser Liegenschaft. So soll hier das neue Gemeindeamt inkl. Sitzungssaal und Bürgerservicestelle, ein Regionalbüro der „LAG Mühlviertler Alm“, ein Probenraum für die Musikkapelle, Büros für eine Steuerberatungskanzlei sowie für die Forstaufsicht und ein Tages-Café entstehen. Entsprechende konkrete Planungen wurden bereits durchgeführt und vom zuständigen Landesrat gutgeheißen, jedoch ist eine Mitfinanzierung von Seiten des Landes, ohne der dieses Projekt nicht durchgeführt werden kann, vor Beginn der nächsten Legislaturperiode (ab Herbst 2015) nicht möglich (vgl. HINTERREITHER-KERN & TICHLER, 2012).

10.2.2 Analyse Leerstand Markt Unterweißenbach 1

Da bei diesem Projekt nach Abwägung verschiedener Handlungsoptionen bereits ein konkretes Nachnutzungskonzept vorliegt, wird dies auch im Zug der nachfolgenden Analyse berücksichtigt.

Lage des Objektes

Als günstige Lagebedingungen für das Objekt Markt Unterweißenbach 1 sind zu bezeichnen:

- Repräsentative Lage am Rand des historischen Ortskernes
- Fußläufige Erreichbarkeit des Marktplatzes sowie der nächsten Bushaltestelle (300 m)
- Direkte Erschließung über Straße Unterweißenbach Markt (nordseitig) bzw. über Unterweißenbacher Bezirksstraße (ostseitig)
- Ermöglicht fußläufige Verbindung (Durchfahrt) zwischen Bezirksaltenheim und Ortskern
- Zusätzliche Bebauung bzw. Errichtung von Stellplätzen möglich (Freiflächen 683 m²)

Als ungünstige Lagebedingungen sind zu nennen:

- Gebäude steht grenzständig zum Straßenraum (beengte Zugangssituation nordseitig)
- Gebäude ragt ostseitig durch die Mauerverstärkung in den Straßenraum hinein, wodurch auf dieser Straßenseite kein Gehsteig errichtet werden konnte
- Immissionsbelastung durch Verkehr (begrenzt)

Gebäudebezogene Analyse

Vom Gebäudetyp her handelt es sich um eine Mischform zwischen einem Wohngebäude und einem Verwaltungsgebäude. Das Gebäude ist aufgrund seiner Lage, seiner baulichen Ausprägung (massive Bauweise, drei Geschoße, 478 m² überbaute Fläche) und seiner historischen Bedeutung als ortstypisch und ortsbildprägend einzustufen. Das gesamtgestalterische Erscheinungsbild ist ansprechend und wird durch die aktuelle Ausprägung (sanierungsbedürftig), sowie der aktuellen Situation (leerstehend) getrübt. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind an der Baugestalt nur geringfügige Veränderungen möglich (Veränderung des Eingangsbereiches, zusätzliche Gebäudeerschließung).

Die Grundrisse der Innenräume entsprechen nur bedingt heutigen Anforderungen, jedoch sind im aktuellen Planungsentwurf einige Adaptierungen vorgesehen. Im 2. Obergeschoß bestehen keine baulichen Raumeinteilungen, sodass hier die Grundrissgestaltung der Nutzräume relativ unbegrenzt verwirklicht werden kann.

Eigentümersituation – Aktuelle Entwicklung

Durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse (51 % Marktgemeinde, 49 % örtliche Sparkasse) ist die Marktgemeinde nicht uneingeschränkt handlungsfähig, jedoch besteht über die grundlegende Zielausrichtung bei diesem Projekt Konsens. Nachdem bereits zwei andere Nachnutzungsoptionen überlegt (Verkauf an Privatinvestoren bzw. Nachnutzungsprojekt Wohnen) aber nicht weiterverfolgt wurden und eine dritte Option (Rückbau und Neubebauung bzw. –gestaltung) aus finanziellen wie aus rechtlichen Bedingungen (bestehender Denkmalschutz) nicht umsetzbar ist, ist nun das vorliegende Nachnutzungskonzept (öffentlich, gewerbliche Nutzung) Ziel

der gemeinsamen Bestrebungen. Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes wird nicht ins Auge gefasst, da alle möglichen Nachnutzungsoptionen mit der bestehenden Widmung umgesetzt werden können.

Für die Finanzierung des Projektes ist die Gemeinde bereit, andere gemeindeeigene Immobilien zu veräußern, um so ihren Anteil am Gesamtfinanzvolumen (1,6 bis 2 Mio. Euro) zu erbringen. Aktuell steht das im Jahr 2009 begonnene Nachnutzungsprojekt auf Stillstand, da vor 2016 mit keiner positiven Finanzierungszusage seitens des Landes gerechnet werden kann. Ob dann allerdings die aktuellen Interessenten ihre Nutzungsbedürfnisse nicht schon bereits anderweitig realisiert haben ist fraglich (vgl. HINTERREITHER-KERN & TICHLER, 2012).

10.3 Darstellung und Auslotung der Nachnutzungspotentiale

10.3.1 Leerstand Markt Unterweißenbach 1

Für diesen Leerstand bzw. die Liegenschaft gibt es bereits ein Nachnutzungskonzept, jedoch ist die Finanzierung aktuell nicht gesichert. Daher kann an diesem Beispiel die Auslotung der Nachnutzungsoptionen ergebnisoffen (bis auf die Einschränkung des bestehenden Denkmalschutzes) durchgeführt werden. Für die Nutzungsoption Umnutzung fließen jedoch die aktuellen Pläne des bestehenden Nachnutzungskonzeptes ein.

Zwischennutzung

PRO: • Zentrumsnahe Lage • Verschiedene Raumgrößen und Raumqualitäten • Mehrere verschiedene, auch zeitlich koordinierte Zwischennutzungen möglich • die meisten Räume wären ohne Adaptierungsmaßnahmen sofort nutzbar • Anschlüsse an technische Infrastruktur vorhanden • Mieteinnahmen (geringe) können lukriert werden • Bereits Erfahrungen mit Zwischennutzungen (temporär) • Belebung des Gebäudes	CONTRA: • keine eigenen Stellplätze • beide Eigentümergemeinschaften müssen zustimmen • Kosten für Schließsystem sowie Aktivierung der Anschlüsse an die technische Infrastruktur • Aktuell keine Bedarfsanmeldung aktiver Interessentengruppen
CHANCEN: • Nutzung der Raumressourcen • Bewusstsein für Zwischennutzung von Leerständen fördern	RISKEN: • Verstetigung der Zwischennutzung • Verschiedene Konfliktpotentiale (v.a. Stellplatznutzung, Nachbarn)

• Imageverbesserung	• Haftungsfragen • Imageverschlechterung
---	---

Tabelle 29: Stärken-Schwächen-Analyse Zwischennutzung Markt Unterweißenbach 1

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Umnutzung

PRO: • Zentrumsnahe Lage • Repräsentatives Gebäude • Vollständige Nutzung aller Räume und Belegung dieses historischen Gebäudes • Komplettsanierung bzw. –renovierung • Multifunktional modifizierbar • Ästhetik des Ortsbildes verbessert	CONTRA: • Fehlen von Stellplätzen • Hohe Kosten für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (gemäß den Denkmalschutzbestimmungen) • Langer Realisierungszeitraum (v. a. auch im Hinblick auf die Finanzierung)
CHANCEN: • Aufwertung von Unterweißenbach als Wirtschaftsstandort • Flexible Nutzungen möglich • Förderung lokalregionaler Beschäftigung und Wirtschaftskreisläufe • Fußläufige Erschließung des Marktplatzes	RISKEN: • Finanzierungsvolumen wird in absehbarer Zeit nicht aufgebracht • Nutzerinteressenten springen ab

Tabelle 30: Stärken-Schwächen-Analyse Umnutzung Markt Unterweißenbach 1

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Konservierung

PRO: • Finanzierung einer Umnutzung in absehbarer Zeit nicht gesichert • Gebäudesubstanz und –gestalt für spätere Aktivierung gesichert	CONTRA: • Repräsentative Lage im Zentrum • Nicht im Einklang mit Bestimmungen zum Denkmalschutz • Kosten für Sicherungsmaßnahmen • Nutzungszeitraum ungewiss • Bestreben der Eigentümer das Gebäude einer Nutzung zuzuführen
CHANCEN: • Nutzung der gegenwärtigen Gebäude-struktur in einigen Jahren	RISKEN: • Imageverlust • Weiterer Verfall nicht auszuschließen

Tabelle 31: Stärken-Schwächen-Analyse Konservierung Markt Unterweißenbach 1

(Quelle: Eigene Darstellung, 2012)

Rückbau

Aufgrund der Bestimmungen zum Denkmalschutz ist ein Rückbau als Nachnutzungsoption auszuschließen.

Zusammenfassung

Neben einem Rückbau ist auch eine Konservierung aufgrund mehrerer schwerwiegender negativer Argumente (repräsentative Lage im Zentrum, Denkmalschutz, Intentionen der Eigentümer) auszuschließen.

Das aktuelle Konzept zur Umnutzung des Gebäudes im Einklang mit den Denkmalschutzbestimmungen ist aus mehreren Gründen zu favorisieren. Laut Konzept kommt es zu einer multifunktionalen Nutzung des Gebäudes (Haus der Region mit Verwaltungseinrichtungen, gewerblicher Nutzung sowie Nutzung durch Vereine und Körperschaften) sowie zu einer Erweiterung durch einen Neubau Richtung Süden, zur Errichtung von Stellplätzen und zu einer Durchwegung der Achse Bezirksaltenheim-Marktzentrum. Dadurch wird nicht nur das Gebäude als identitätsstiftendes Merkmal Unterweißenbachs an sich aufgewertet, sondern auch zu einem Frequenzbringer für diesen Bereich des Marktes.

Da bis zur Sicherung der Finanzmittel für die Umnutzung noch einige Jahre vergehen werden (ehestmögliche Finanzierungsbeteiligung des Landes OÖ ab dem Jahr 2016), stehen einige Möglichkeiten für Zwischennutzungen zur Verfügung. Diese können zum einen für die Kostendeckung (Instandhaltungsarbeiten, Grundsteuern, Versicherungen) herangezogen werden und zum anderen die Wartezeit verkürzen und dabei die Wertschätzung des Gebäudes als Chance für neues Leben in alten Mauern steigern. So können zeitlich abgestimmte Tages- oder Wochennutzungen (z. B. einzelne Veranstaltung wie Adventmarkt, Faschingskehrhaus, Grillfeste bzw. Open-Air-Kino Abende auf den Freiflächen) das Gebäude zu beleben.

Die aktuelle Flächenwidmung (gemischtes Baugebiet) ermöglicht vielfältige Nutzungen (Verwaltung, Dienstleistungen, emissionsarme Klein- und Mittelbetriebe, Wohnungen), sodass auf Grund der Lage (repräsentativ am Beginn des Marktplatzes, umgeben von Widmungen Gemischtes Baugebiet und Wohngebiet) keine Widmungsänderung notwendig ist, um die Liegenschaft einer Nachnutzung zuzuführen.

11 Vergleich der Untersuchungsgemeinden

Nachfolgend werden die bearbeiteten Leerstände und die Untersuchungsgemeinden miteinander verglichen, um in puncto Ausgangslage, Umgang mit dem Leerstand und bei der Wahl der Nachnutzungsoption Gemeinsamkeiten und Differenzen herauszuarbeiten, um so verallgemeinerbare Aussagen zum Umgang mit dem öffentlichen Leerstand tätigen zu können. Im Wesentlichen wird dies anhand der Forschungsfragen, die im Kap. 1.2.1 erfasst sind, dargestellt.

11.1 Ausgangssituationen

Von den Rahmenbedingungen her unterscheiden sich die drei Untersuchungsgemeinden, die gemäß der MOVE-Studie (SAMMER et al., 2000) als strukturschwach zu bezeichnen sind, nur unwesentlich. Alle Gemeinden liegen peripher (zwischen 50 und 100 km vom Zentralraum Linz entfernt) und haben sich mit Bevölkerungsverlusten und einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur (abnehmende Geburtenzahlen und Überalterung) auseinanderzusetzen. Zu den wirtschaftsstrukturellen Veränderungen (Betriebsaufgabe in der Landwirtschaft, zunehmende Pendlerzahlen) kommen noch finanzwirtschaftliche Probleme (unausgeglichene Jahresbudgets des ordentlichen Haushaltes) mit denen die Gemeinden zu kämpfen haben. Dadurch können keine außergewöhnlichen Investitionen mehr ohne Unterstützung seitens des Landes getätigt werden, was wiederum eine weitere Abhängigkeit von übergeordneten Ebenen bedeutet und die gemeindeeigene Souveränität verringert.

Während die Marktgemeinde Leopoldschlag in der wirtschaftlichen Anbindung an die B 310 und zukünftig an die Schnellstraße S 10 ihre Chance sieht (Betriebsbaugebiet Wulowitz, ausgebauter Straßenverbindung nach Linz) und sich auch als Tourismusgebiet positionieren will, steht in der Marktgemeinde Peilstein die Sicherung der Infrastruktur, der Branchenmix an Wirtschaftsbetrieben und auch die Förderung des Tourismus an oberster Stelle der kommunalen Strategien. Die Marktgemeinde Unterweißenbach hingegen baut ihre zukünftige Entwicklung auf die Pfeiler „Soziales Zentrum der Region Mühlviertler Alm“ (Bezirksaltenheim, Tagseheimstätte der Lebenshilfe, Sonderpädagogisches Zentrum) sowie „Einkaufsort mit regionaler Bedeutung“ (durch die Förderung einer breiten Angebotspalette) auf.

Bei den jeweiligen Leerstandsituationen, außer beim Leerstand in Unterweißenbach, ist kein direkter Zusammenhang zwischen Bevölkerungsrückgang und Brachfallen des Gebäudes bzw. –teiles festzustellen. Von der Lage her sind die meisten Leerstände zentrumsnah (100 – 150 m vom Ortskern entfernt), der Leerstand Unterweißenbach liegt direkt im Zentrum. Von der Art,

den baulichen Ausmaßen und dem Alter der Immobilien her sind die Leerstandsituationen sehr verschieden und stellen damit gut dar, dass Gemeinden die unterschiedlichsten Arten von Immobilien besitzen, nutzen bzw. zu bewirtschaften haben. Daher können für den richtigen Umgang mit öffentlichen Leerständen (vor allem die Wahl der Nachnutzungsoption) keine allgemeingültigen Patentrezepte erstellt werden, sondern nur situationsbezogene und den jeweiligen Rahmenbedingungen entsprechende Leitlinien.

11.2 Umgang mit dem Leerstand

Im Umgang mit dem Leerstand gibt es dahingehend Gemeinsamkeiten, dass in allen Gemeinden die Nachnutzungsoptionen und Handlungsmöglichkeiten (v. a. aufgrund finanzieller Begrenzungen) in erster Linie in den zuständigen gemeindeeigenen Gremien (Gemeindevorstand bzw. Bau- und Planungsausschuss) abgewogen und analysiert worden sind (Eigenbedarf, Wirtschaftlichkeit des Objektes, Finanzierungsmodelle). Lediglich für den Leerstand Schulstraße 2 in Leopoldschlag soll durch einen Lokale Agenda 21 – Prozess mit der Bevölkerung gemeinsam eine nachhaltige Nutzung der Räumlichkeiten gefunden werden.

Die Beteiligung der Bevölkerung an der Entwicklung von Nachnutzungsoptionen spielt sich vor allem auf informeller Ebene (Informationsveranstaltungen, Bürgermeisterbriefe, Amtsblätter, Homepage) ab. Bei den Leerständen Stifterstraße 12 in Peilstein und Markt Unterweißenbach 1 wurden zudem die Handlungsoptionen durch Bescheide zum Denkmalschutz maßgeblich begrenzt. Dies hat vor allem im Bezug auf den Leerstand in Peilstein bei der dortigen Gemeindebevölkerung für Unverständnis gesorgt (vgl. OBERPEILSTEINER, 2012).

Die Eigentümerverhältnisse sind klar geregelt, die Gemeinden besitzen die leerstehenden Gebäude. Im Fall Markt Unterweißenbach ist die Marktgemeinde nur Mehrheitseigentümerin (51 %), ist sich aber mit der örtlichen Sparkasse (41 %) über die angepeilte Nachnutzung einig. Aktuell anfallende Kosten (Instandhaltungs- und Projektentwicklungskosten) werden entsprechend der Eigentümerverhältnisse geteilt. Grundsätzlich ist die Allein- bzw. Mehrheitseigentümerschaft durch die Gemeinden für die Wahl einer geeigneten Nachnutzungsstrategie vorteilhaft, da diese Bedingungen auch Bürgerbeteiligungsprozesse möglich machen.

Lokale Rahmenbedingungen wirken in den untersuchten Gemeinden stark mit ein, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung und Intensität. In Leopoldschlag waren für den Ankauf des Leerstandes Hafnerstraße 1 in erster Linie die dazugehörenden potentiellen Baulandflächen (etwa 2,5 ha) ausschlaggebend, während es für den Verkauf ein fehlender Eigenbedarf und die

Belastung des Gemeindehaushaltes (durch den Ankauf) waren. Im Falle des zweiten Leerstandes (Schulstraße 2) waren es vor allem überregionale, strategische Rahmenbedingungen (Verringerung der Dienstpostenstellen bei der Grenzüberwachung) die zur Aufgabe der Mietnutzung durch die Bundesimmobilien GesmbH (als Vertragspartnerin) und damit zum Leerstand führten. Im Falle des Leerstandes Stifterstraße 12 in Peilstein wie auch beim Leerstand in Unterweißenbach waren es maßgeblich von der Gemeinde unbeeinflussbare Entscheidungen höherer Stellen (Bundesdenkmalamt bzw. Ministerium für Justiz), die sich im Endeffekt für die aktuelle Situation verantwortlich zeichnen.

Einen Verlust an Infrastruktur in direktem Sinne hat es vor allem für die Marktgemeinde Unterweißenbach bedeutet, da die Zuständigkeiten des Gerichtes nach Freistadt bzw. Pregarten verlegt wurden und dadurch neben der Infrastruktur Bezirksgericht auch ein wesentlicher Frequenzbringer weggefallen sind. In der Marktgemeinde Peilstein ist die Infrastruktur Musikschule für die Zeit der Sanierungsarbeiten in andere Räumlichkeiten umgesiedelt worden. In Leopoldschlag waren in beiden Fällen keine gemeindebezogene Infrastrukturen betroffen.

Die Marktgemeinde Unterweißenbach hat von der wirtschaftlichen Seite her diesen Wegfall durch die Ansiedelung des Bezirksaltenheimes, der Tagesheimstätte, usw. in Bezug auf Arbeitsplätze und Zuzug mehr als kompensiert. Von der inhaltlichen Seite her gibt es auf Nachfrage einmal im Monat die Möglichkeiten für Rechtsberatungen vor Ort.

Bei den Leerständen fallen grundsätzlich Betriebskosten (gering, da bei den meisten Leerständen die Anschlüsse an die technische Infrastruktur deaktiviert bzw. stillgelegt wurden und auch keine Beheizung stattfindet), Instandhaltungskosten (in unterschiedlich starker Ausprägung), Grundsteuern und Versicherungen als finanzielle Einbußen an. Im Falle Hafnerstraße 1 belasten die Kosten für den Ankauf der Liegenschaft und im Falle Schulstraße 12 entgangene Mieteinnahmen das Gemeindebudget. In Unterweißenbach stehen ebenfalls zusätzlich die Ankaufskosten für die Liegenschaft des ehemaligen Bezirksgerichtes zu Buche.

Für den Marktwert bzw. vor allem für die Ästhetik des Ortsbildes wirken sich die Leerstände in Unterweißenbach und Peilstein aufgrund ihrer zentrumsnahen Lage und dem aktuellen Gebäudezustand (teilweise große Schäden an der Fassade bzw. dem Dach) massiv aus. In Leopoldschlag sind im Vergleich dazu besagte Auswirkungen auf den ersten Blick nur teilweise (Hafnerstraße 1) bzw. gar nicht (Schulstraße 2) feststellbar.

Möglichkeiten für ortsplanerische Entwicklungen gibt es vor allem in Unterweißenbach, da das Nachnutzungsprojekt ein multifunktionales Verwaltungsgebäude und gewerbliche Nutzung vorsieht und auch zusätzliche zentrumsnahe Stellplätze sowie eine fußläufige Wegeverbindung zum Zentrum errichtet werden sollen. In Peilstein steht der Leerstand nicht ursächlich für ortsplanerische Entwicklungen (Errichtung eines Kommunalzentrums) ist aber wesentlicher Bestandteil im Gesamtkonzept. In Leopoldschlag ist ebenfalls der bestehende Leerstand Hafnerstraße 1 für sich alleine nicht die Ursache für ortsplanerische Entwicklungen sondern die dazugehörigen, unbebauten Flächen ermöglichen der Gemeinde eine steuerbare Siedlungsentwicklung. Der Leerstand Schulstraße 2 spielt eine eher untergeordnete Rolle für ortsplanerische Entwicklungen.

Gesundheitsgefährdende Baumaterialien sind bei den Leerständen Hafnerstraße 1, Stifterstraße 12 und Markt Unterweißenbach 1 verwendet worden, beschränken sich jedoch auf die Dacheindeckung (Faserzement-Dachschindel). Diese müssen jedoch im Falle Peilstein und Unterweißenbach aufgrund der Denkmalschutzbestimmungen durch originalgetreue Dacheindeckungen ersetzt werden. Im Falle Leopoldschlag (Hafnerstraße 1) wird seitens der Gemeinde keine Erneuerung der Dacheindeckung vorgenommen, da das Gebäude zum Verkauf steht.

11.3 Wahl der Nachnutzungsoption

Bei den untersuchten Leerstandsituationen wird nur für das Nachnutzungsprojekt Schulstraße 2 in Leopoldschlag die Nutzung eines informellen Planungsinstrumentes (Lokale Agenda 21) und damit die Beteiligung der Bevölkerung am Entwicklungsprozess angedacht (die positive Entscheidung seitens der Gemeindevertretung steht aktuell noch offen). Ansonsten sind die Überlegungen und Entscheidungen für den Umgang mit dem Leerstand in den Gemeindevertretungen bzw. den zuständigen Ausschüssen (Bau- und Planungsausschuss) getätigt worden. Dabei haben sich die Gemeinden bei Ortsplanern bzw. Architekten (Peilstein hat einen Architektenwettbewerb durchgeführt) fachliche Unterstützung geholt.

Die Gemeinden folgen mit ihrer gewählten Nachnutzungsoption den Leitlinien ihrer jeweiligen Ortsentwicklungskonzepte (Innenentwicklung fördern, Ortskern beleben, Siedlungsentwicklung steuern). Konkret für die Nachnutzung des Leerstands notwendige Änderungen im Flächenwidmungsplan sind in keinem der Fälle notwendig gewesen, da diese entweder bereits vor dem Brachfallen des Gebäudes vorgenommen wurden (Leopoldschlag, Peilstein) oder mit der bestehenden Flächenwidmung eine entsprechende Nachnutzung gefunden werden soll (Unterweißenbach). Bebauungspläne hat es in keiner der untersuchten Gemeinde gegeben.

Grundsätzlich versuchen die untersuchten Gemeinden für ihre leerstehenden Objekte in erster Linie öffentliche Nutzungen zu finden. Dies wurde auch schon bei vorangegangenen Leerständen (alte Volksschule und ehemaliges Gemeindeamt Leopoldschlag, ehemaliges Amtsrichterhaus in Peilstein) so praktiziert. Alternativ dazu werden darauffolgend, je nach baulicher Eignung, auch andere Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) ermöglicht.

Unterstützung von Seiten des Landes Oberösterreich für die Bewältigung des Leerstandes gibt es vor allem auf finanzieller Ebene (Übernahme der Kosten für die Schätzung des Marktwertes des Objektes Hafnerstraße 1, Teilfinanzierungen für die Sanierung des Objektes Stifterstraße 12 im Zuge des Gesamtfinanzierungsplanes Kommunalzentrum bzw. Ankauf des Objektes Markt Unterweißenbach). Aufgrund der angespannten Finanzsituation seitens des Landes liegt jedoch das Projekt „Haus der Musik“ in Peilstein (Stifterstraße 12) bereits hinter dem Zeitplan für die Umsetzung zurück und das Projekt „Haus der Regionen“ in Unterweißenbach (Markt Unterweißenbach 1) wird frühestens in der nächsten Legislaturperiode (2015 – 2021) mit finanzieller Unterstützung rechnen können. Für die Durchführung von Dorf- und Stadterneuerungsprozessen (DOSTE) oder Lokale-Agenda 21 Prozessen gibt es Förderungen seitens des Landes bzw. der Europäischen Union. Ein eigenes, spezifisches Planungsinstrumentarium oder eine Handlungsanleitung für den Umgang mit öffentlichem Leerstand gibt es bis dato nicht.

Zur Frage der Auswirkungen der gewählten Nachnutzungsform auf das soziale und gesellschaftliche Gefüge der Gemeinde können aktuell keine konkreten Aussagen getroffen werden, da die Nachnutzungen noch nicht verwirklicht wurden (Haus der Region in Unterweißenbach) oder sich noch in der Umsetzung befinden (Haus der Musik in Peilstein). Jedoch haben vorangegangene Beispiele in diesen Gemeinden (Nachnutzung des Postamtes in Unterweißenbach, des ehemaligen Gemeindeamtes in Leopoldschlag und des Amtsrichterhauses in Peilstein) gezeigt, dass den Gemeinden die Bedeutung der Nachnutzung von Leerständen vor allem im Ortszentrum für das soziale und gesellschaftliche Gefüge bewusst ist und sie vorrangig diese Gebäude wieder mit öffentlichen Nutzungen beleben wollen.

12 Zusammenfassung und Diskussion

Die Untersuchungen vor Ort haben bestätigt, dass der öffentliche Leerstand sich sowohl bezüglich der Ursachen und der Auswirkungen als auch aufgrund bestehender lokaler und regionaler Rahmenbedingungen sowie den baulichen Bedingungen in vielfältiger Ausprägung zeigt und sich nicht mit einem allgemein gültigen Patentrezept lösen lässt. Dies zeigen auch Beispiele aus anderen Gemeinden.

Gemeinde St. Nikola an der Donau: Gemeindezentrum (Baujahr 1989) wurde im Jahr 2002 vom Hochwasser schwer in Mitleidenschaft gezogen und muss rückgebaut werden. Weiternutzung der Liegenschaft ist nur bedingt möglich, da es sich in der HQ 100 Zone (Hochwasserschutz) befindet (vgl. RADLMÜLLER, 2012).

Gemeinde Schwarzenberg am Böhmerwald: Die ehemalige Volksschule in Hinteranger wurde 1970 stillgelegt. Da die Gemeinde für das dezentral gelegene Gebäude keinen Nutzungsbedarf hat, steht es zum Verkauf (vgl. HAIM, 2012).

Gemeinde St. Thomas am Blasenstein: Die alte Feuerwehrrzeugstätte wird als Werkstatt und Magazin nachgenutzt. In der ehemaligen Volksschule wird ein Puppenmuseum betrieben (HOFER, 2012).

Gemeinde Windhaag bei Freistadt: Die ehemalige Kohlenhütte liegt dezentral und stellt eine Ruine dar. Eine Umnutzung dieser Spezialimmobilie ist aufgrund eines Denkmalschutzbescheides nicht möglich, für eine Restaurierung fehlen die finanziellen Mittel (STEININGER, 2012).

Wie alle diese Beispiele zeigen, sind jeder öffentliche Leerstand und die jeweiligen lokalen Rahmenbedingungen und Bedürfnisse spezifisch zu untersuchen und zu analysieren, um eine funktionale und nachhaltige Nachnutzung zu finden.

Vor allem in strukturschwachen, peripher gelegenen Gemeinden, die mit weiteren Bevölkerungsverlusten zu rechnen haben ist die Einbeziehung der Bevölkerung bei den Entwicklungs- und Entscheidungsprozessen notwendig, damit die Entscheidung zur gewählten Nachnutzung auch mitgetragen und in weiterer Folge diese von den Gemeindebürgern auch angenommen und genutzt wird. Diese Prozesse fördern neben einer konkreten Projektentwicklung auch die

Kohäsion (den Zusammenhalt) innerhalb der Gemeindebevölkerung und eine Identifikation mit den verwirklichten Projekten und damit auch mit der Gemeinde als Wohn- und Lebensort.

Viele Projekte verzögern sich aufgrund von Finanzierungsproblemen seitens der Gemeinde bzw. des Landes. Hierfür wäre es wichtig, neue Finanzierungsmodelle, vor allem auch im Hinblick auf höheren Finanzbedarf für Gebäude im Denkmalschutz zu erarbeiten.

Die Forschungen zur Problematik generell (also auch privater und gewerblicher Leerstand) und die Entwicklung von geeigneten Strategien zur Bewältigung des Leerstandes (vor allem in ländlichen Gebieten) stehen in Österreich erst am Anfang (1. Leerstandskonferenz fand im Oktober 2011 in Ottensheim/OÖ statt), werden aber in Zukunft vermehrter Aufmerksamkeit und Unterstützung bedürfen, da sich die Problematik entsprechend der prognostizierten Trends weiter verstärken wird.

13 Quellenverzeichnis

13.1 Literaturverzeichnis

AGRAR.PROJEKT.VEREIN (o. J.): Homepage der LEADER Region LAG Mühlviertler Alm - Startseite. Online im Internet unter: <http://www.netzwerk-land.at/leader/regionen/ooesterreich/lag42>, abgerufen am 31. 05. 2012

ARL – AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG, Hrsg. (2000): „Österreichisch-Slowakisch-Tschechisches Handbuch der Raumplanungsbegriffe“. Verlag der ARL, Hannover

BÖHM, A. (1991): Leopoldschlag im Freiwald – Heimatbuch einer Gemeinde mit wechselvoller Geschichte. Marktgemeinde Leopoldschlag (Hrsg.), Leopoldschlag

BÜCHS, S. (2010): Dorfumbau – Strategien zum Umgang mit der Baustruktur schrumpfender Dörfer am Beispiel Aidhausen. Books on Demand GmbH, München

DEHNE P, BORCHARD K., GRABSKI-KIERON U., KAETHER J., KISTENMACHER H., MAIER J., ROSENFELD M., ZECK H. (2008): Politik für periphere, ländliche Räume: Für eine eigenständige und selbstverantwortliche Regionalentwicklung. Positionspapier Nr. 77; Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover

DANNINGER, W., HAYDTNER, K.-A. (2009): Wie wird man lebenswerte Gemeinde? - Informationsschrift der Geschäftsstelle für Dorf- und Stadtentwicklung. Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung, Geschäftsstelle Dorf- und Stadterneuerung (Hrsg.), Linz 2009

DISSMAN, CH. (2011): Gestaltung der Leere – Zum Umgang mit einer neuen städtischen Wirklichkeit. transcript Verlag, Bielefeld, 2011.

DRANSFELD E., LEHMAN D, MEYER B., STEMMLER J., MENNIG U., (2007): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau – Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand; Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) aus Forschungen Heft 127, Hrsg. BMVBS/BBR, Bonn 2007.

DUDEN – DEUTSCHES UNIVERSALWÖRTERBUCH, 2006: 6., überarbeitete Auflage. Mannheim, Leipzig, Wien, Zürich: Dudenverlag 2007. Online im Internet unter <http://www.duden.de/suche/index.php?suchwort=leerstand&suchbereich=mixed-inhalte>, abgerufen am 30. 03. 2011

EISENHUT, T., HABERMEIER, M., (2008): Leere Räume, Neues Leben. Leitfaden – Ideen & Perspektiven für leerstehende öffentliche Gebäude. Hrsg. Ministerium für Umwelt – Agentur ländlicher Raum. Saarbrücken 2008.

ETC AT-CZ 2007 – 2013 / EUROPEAN TERRITORIAL CO-OPERATION AUSTRIA CZECH REPUBLIK 2007 - 2013: Gemeinsam mehr erreichen – Společně dosáhneme více. EU European Regional Development Fund. Online im Internet unter: http://www.at-cz.eu/at-cz/de/1_programm.php, abgerufen am 16. 05. 2012

EUROPÄISCHE KOMMISSION (1999): EUREK – Europäisches Raumentwicklungskonzept. Auf dem Weg zu einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der europäischen Union. Amt für Amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften, 1999

FUHRICH, M., (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen – Städtische Lebensräume der Zukunft. Hrsg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Berlin. Online im Internet unter: <http://d-nb.info/98557545x/34>, abgerufen am 20. 02. 2012

GANSER, K. (2001): „Hände weg, liegen lassen!“ Fachbeitrag in: Der Architekt 4/2001, S. 27-30

GEMEINDE OBERHOFEN AM IRRSEE (1980): Abriss des Volksschulgebäudes. Ortschronik. Online im Internet unter: <http://www.oberhofen-irrsee.at/geschichte-chronik-oberhofen>, abgerufen am 14. 02. 2012

GEMEINDE WENNS (2005): Abriss des Gemeindeamtes. Gemeindezentrum. Online im Internet unter: <http://wenns.riskommunal.net/system/web/sonderseite.aspx?menuonr=219572689&detailonr=219572689>, abgerufen am 14. 02. 2012

GRASSBERGER, G., (2009): Revitalisierungskonzept der Industriebrache „Zementwerk Perlmöoser“ in Rodaun. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung

GRUBER M., POHN-WEIDINGER S. (2010): Trends und Challenges – Zukunftsherausforderungen und Auswirkungen auf die Regionalpolitik. STRAT.AT plus 2009 – Zusammenfassung

GUMPINGER, G., LETTNER, S., FRIES, R., FLECKL, N., KRETZSCHMAR, K., SELKER, M., (2007): Lokale Entwicklungsstrategie „Mühlviertler Kernland“ im Auftrag des Regionalvereins Mühlviertler Kernland. Online im Internet unter: http://www.leader-kernland.at/beitraege/downloads/CIMA_MK_Entwicklungsstrategie.pdf, abgerufen am 23. 05. 2012

HANSWIJK, F. (2010): Ehrwürdig Wohnen. Online im Internet unter: <http://www.architektourist.de/2010/12/17/ehrwuerdig-wohnen/>, abgerufen am 31. 01. 2012

HEIMATVEREIN RESCHEID E. V. (o. J.): Malakov-Turm in Mechernich. Online im Internet unter: <http://www.grubewohlfahrt.de/workshop/fotosVMechernich.htm>, abgerufen am 10. 02. 2012

HENKEL, M. (2009): Kunstraum im Container. Online im Internet unter: <http://sommer-in-hamburg.de/gaengeviertel-protest-subvision-kunst-festival-off/>, abgerufen am 31. 01. 2012

HÖPFLINGER, F. (1997): Bevölkerungssoziologie. Eine Einführung in bevölkerungssoziologische Ansätze und demographische Prozesse. Juventa Verlag Weinheim/München

HUSA K., WOHLSCHLÄGL H., (2006): Grundzüge der Bevölkerungsgeographie. Lehrbehelf Proseminar, Universität Wien, Institut für Geographie und Regionalforschung

HUMER, G., NEUBÖCK, J., HACKL, S. (2011): Handbuch Agenda 21 in Oberösterreich - Methodischer und qualitativer Rahmen für Agenda 21-Prozesse 2.0. Oö. Zukunftsakademie, Abteilung Präsidium beim Amt der Oö. Landesregierung (Hrsg.). Linz 2011

IFS – INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND STRUKTURPOLITIK GMBH, (2005): Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau – Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. Gutachten und Arbeitshilfe in Auftrag gegeben vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

IÖR - INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG (2001): PLAIN – Kommunale und regionale Planungsinstrumente für eine nachhaltige Raumentwicklung in Ländern des CADSES-Raumes – Planungsinstrumente. Online im Internet unter: <http://www.ioer.de/PLAIN>, abgerufen am 20. 03. 2012.

KEMPER, D. (o. J.): AW Leinhausen. Online im Internet unter: <http://www.schwarzweissansichten.de/>, abgerufen am 10. 02. 2012

KIL, W. (2005): Keine Baukultur ohne Rückbaukultur. Online im Internet unter: http://www.politische-bildung-brandenburg.de/publikationen/pdf/baukultur/wolfgang_kil.htm, abgerufen am 13. 02. 2012

KOLLMANN K., ROSIFKA W., HIRMSL D., POLLY H. (n. b.): Liegenschaften. Online im Internet unter: <http://www.meingrundstueck.at/Lexikon/L-Liegenschaft/l-liegenschaft.html>, abgerufen am 13. 10. 2011

LINDNER, M., GERTH, H., BUHTZ, M., (2004): Leerstandsmanagement in Plattenbauten - finanzielle, technische und soziale Aspekte. Forschungen Heft 116, Herausgeber Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

MARETZKE, S. (2009): Wesentliche Strukturen und Trends der demografischen Entwicklung im Ländlichen Raum. Diskussionsgrundlage der BBSR-Online-Publikation Ländliche Räume im demografischen Wandel. Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn. Online im Internet unter: http://www.bbr.bund.de/nn_187592/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/ON342009.html, abgerufen am 23. 05. 2011

MARKTGEMEINDE LEOPOLDSCHLAG (o. J.): Daten aus der Gemeindeggeschichte. Online im Internet unter: <http://www.leopoldschlag.ooe.gv.at/system/web/sonderseite.aspx?menuonr=219351229&detailonr=219351229>, abgerufen am 22. 05. 2012

MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENBACH (2012b): Infomappe Unterweißenbach auf der Homepage der Marktgemeinde Unterweißenbach. Online im Internet unter: <http://www.unterweissenbach.at/system/web/datei.aspx?menuonr=222243174&detailonr=222243097>, abgerufen am 30. 05. 2012

MOHR, N., WOEHE, J. M., DIEBOLD (1998): Widerstand erfolgreich managen. Professionelle Kommunikation in Veränderungsprojekten. Campus Verlag Frankfurt am Main

MOSE I., NISCHWITZ G., (2009): Anforderungen an eine regionale Entwicklungspolitik für strukturschwache ländliche Räume. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover

MUSIL A., KIRCHNER S., (2007): Das Recht der Berliner Verwaltung – Unter Berücksichtigung kommunalrechtlicher Bezüge; 2. Auflage, Springer-Verlag Berlin Heidelberg New York

OÖ. AKADEMIE FÜR UMWELT UND NATUR, 2009: 100-Gemeindenprogramm zur Agenda 21 in Oberösterreich – Bericht über die Umsetzung 2004 – 2009. OÖ. Akademie für Umwelt und Natur, Leitstelle Agenda 21, Linz

ÖROK - ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2002): Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2001. Schriftenreihe der Österreichischen Raumordnungskonferenz Nr. 163, Wien

ÖROK - ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2006): Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit ländlicher Räume – Dienstleistungen der Daseinsvorsorge und Regionale Governance. Schriftenreihe der Österreichischen Raumordnungskonferenz Nr. 171, Wien

PASEKA, A. (2008): Forschungsmethodische Überlegungen – Vorlesungsunterlagen zur LV: Einführung in die Grundlagen wissenschaftlichen Arbeitens und Forschens, Pädagogische Hochschule Wien

PFEIFER, S., (2011): Impressionen Annual Workshop. Online im Internet unter: <https://blog.fh-muenster.de/digitalesentwerfen/2011/10/impressionen-annual-workshop/>, abgerufen am 28. 01. 2012

PUMBERGER, A. (2010): Planungsinstrumente in Schrumpfungsregionen – Anforderungen aus steuerungs- und planungstheoretischer Sicht. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Fakultät Architektur und Raumplanung

REGIONALVEREIN LEADER DONAU – BÖHMERWALD (2007): Lokale Entwicklungsstrategie Donau-Böhmerwald – Bewerbung LEADER-Periode 2007 – 2013. Online im Internet unter: http://www.donau-boehmerwald.info/images/stories/lokale_entwicklungsstrategie.pdf, abgerufen am 27. 05. 2012

RIN – REGIONALE ZENTREN IM NETZ, (o. J.): Verwaltungssystem und Kompetenzverteilung in Österreich, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Ungarn – Planungsinstrumente in Niederösterreich, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Ungarn.

ROSIC N., FROESSLER D. R., (2009): Leerstandsmanagement – Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagement in Steinheim. Modellprojekt der Innovationsagentur Stadtbau NRW. Online als Konzeptpapier Leerstandsmanagement Innovationsagentur Stadtbau NRW.pdf im Internet unter <http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de/download>, abgerufen am 10. 10. 2011

SAILER, E., GRABENER, H., MATZEN, U. (2012): Umnutzung. Immobilien-Fachwissen von A-Z. Online im Internet unter <http://lexikon.immobiliengeschichte.de/index.php?UID=261780507&ATOZ=U&KEYWORDID=7707>, abgerufen 22.02.2012

SAMMER G., MESCHIK M., METH D., WEBER G., KOFER T., WAGNER H. (2000): MOVE – Mobilitäts- und Versorgungserfordernisse im strukturschwachen ländlichen Raum als Folge des Strukturwandels. 1. Zwischenbericht. Universität für Bodenkultur, Wien

SHELLMANN, F. (2000): Öffentliche Einrichtung; Online im Internet unter: http://www.rechtslexikon-online.de/Oeffentliche_Einrichtung.html, abgerufen am 16. 05. 2011

SCHIPFER, R. (2005): Der Wandel der Bevölkerungsstruktur in Österreich – Auswirkungen auf Regionen und Kommunen. Papers Nr. 51, Österreichisches Institut für Familienforschung (Hrsg.), Wien.

SCHLEGELMILCH, F., BEMBENNEK, J., STOLTE, Ch., (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Werkstatt: Praxis Heft 57. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Berlin - Bonn

SCHULZE, P. (n. b.): Gewerbeimmobilien. Online im Internet unter: <http://news.immonet.de/empfehlungen/gewerbeimmobilien>, abgerufen am 13. 10. 2011

SELDEN, S. (2006): Methodik des wirtschaftlich motivierten Redvelopments – Die nachhaltige Verwertung bestehender Immobilien. Diplomarbeit. Technische Universität Wien – Fakultät für Architektur und Raumplanung

STADTENTWICKLUNG WIEN (o. J.): Zwischennutzungen von Baulücken. Online im Internet unter: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/mehrfachnutzung/projekte/bauluecken.html>, abgerufen am 28. 01. 2012

STADTENTWICKLUNG WIEN (o. J. b): Impulsprojekt Gasometer im Zielgebiet Hauptbahnhof Wien – Erdberger Mais. Online im Internet unter: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/erdbergermais/teilgebiete/gasometerumfeld/gasometer.html>, abgerufen am 02. 02. 2012

TAMME, O. (2007): Wenn der Postfuchs nicht mehr winkt – Postversorgung auf dem Land nach der Schließungswelle. Facts & Feature 36, September 2007. Bundesanstalt für Bergbauernfragen (Hrsg.), Wien 2007

TAZI-PREVE I.M., KYTIR J., LEBHART G., MÜNZ R., (1999): Bevölkerung in Österreich – Demographische Trends, politische Rahmenbedingungen, entwicklungspolitische Aspekte. Österreichische Akademie der Wissenschaften, Institut für Demographie, Wien 1999

UEBERSAX, L. (2009): Immobilien Asset Management der öffentlichen Hand. Schweizerische Kommunal-Revue Ausgabe Nr. 4/2009, Online im Internet unter: <http://fachpresse.a.customer.sylon.net/die-zeitschrift/download.html>, abgerufen am 28. 02. 2012

WEBER, G., (2006): Allgemeine Raumplanung – Studienblätter zur Vorlesung. Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung (IRUB), Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur, Universität für Bodenkultur, Wien.

WEBER G., HÖFERL K. M., (2008): Schrumpfung als Aufgabe der Raumplanung – eine Annäherung aus österreichischer Sicht. Online im Internet unter: http://homepage.boku.ac.at/khoferl/papers/weith_weber_hoeferl.pdf, abgerufen am 27. 03. 2011

WIRTSCHAFTSLEXIKON ONLINE, (n. b.): Spezialimmobilien. Online im Internet unter <http://www.mein-wirtschaftslexikon.de/s/spezialimmobilien.php>, abgerufen am 30. 03. 2011

13.2 Amtliche Quellen

DORIS INTERMAP – LAND OBERÖSTERREICH GEOINFORMATION (2012a): Flächenwidmungsplan Leopoldschlag. Online im Internet unter: <http://doris.ooe.gv.at/fachinfo/raumplanung/flaewi.aspx>, abgerufen am 24. 05. 2012

DORIS INTERMAP - LAND OBERÖSTERREICH GEOINFORMATION (2012b): Flächenwidmungsplan Peilstein im Mühlviertel. Online im Internet unter: <http://doris.ooe.gv.at/fachinfo/raumplanung/flaewi.aspx>, abgerufen am 28. 05. 2012

DORIS INTERMAP – LAND OBERÖSTERREICH GEOINFORMATION (2012c): Flächenwidmungsplan Unterweißenbach. Online im Internet unter: <http://doris.ooe.gv.at/fachinfo/raumplanung/flaewi.aspx>, abgerufen am 06. 06. 2012

EUROPÄISCHE UNION (2004): Verordnung (EG) Nr. 874 / 2004 der Kommission vom 28. April 2004 zur Festlegung von allgemeinen Regeln für die Durchführung und Funktionen der Domäne oberster Stufe „eu“ und der allgemeinen Grundregeln für die Registrierung. Kapitel IV, Artikel 10, Z1; online im Internet unter: http://www.eurid.eu/files/ec20874_de.pdf, abgerufen am 16. 05. 2011

LAND OBERÖSTERREICH (2006): Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2040 und Auswirkungen des demografischen Strukturwandels in den Bezirken Oberösterreichs.

OBERÖSTERREICHISCHE GEMEINDEORDNUNG 1990, LGBl. Nr. 91/1990 idgF.

OEK LEOPOLDSCHLAG – ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT DER MARKTGEMEINDE LEOPOLDSCHLAG (2004): erstellt von DI Josef Ullmann und DI Max Mandl.

OEK PEILSTEIN – ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT DER MARKTGEMEINDE PEILSTEIN IM MÜHLVIERTEL (1999):

OEK UNTERWEISSENBACH – ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT DER MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENBACH (2010): erstellt von DI Reinhold Kroh und DI Bernhard Fierlinger.

OÖ ROG - OBERÖSTERREICHISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ 1994, LGBl. Nr. 114/1993 idgF.

STATISTIK AUSTRIA (2009): Probezählung 2006 – Wanderung und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2001 – 2006 Leopoldschlag. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pz3/g40610.pdf>, abgerufen am 22. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2010a): 2006 – Arbeitsstätten Gemeinde Leopoldschlag. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pz8/g40610.pdf>, abgerufen am 23. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2010b): Probezählung 2006 – Arbeitsstätten Gemeinde Peilstein im Mühlviertel. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pz8/g41326.pdf>, abgerufen am 27. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2010c): Probezählung 2006 – Arbeitsstätten Gemeinde Unterweißenbach. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pz8/g40621.pdf>, abgerufen am 31. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2011a): Demografische Indikatoren. Online im Internet unter: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_masszahlen/demographische_indikatoren/index.html, abgerufen am 27. 10. 2011

STATISTIK AUSTRIA (2011b): Indikatoren zu Sterblichkeit und Lebenserwartung (inkl. Säuglingssterblichkeit) seit 1961. Online im Internet unter: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_masszahlen/demographische_indikatoren/023576.html, abgerufen am 27.10. 2011

STATISTIK AUSTRIA (2011c): Bevölkerungsprognosen. Online im Internet unter: http://statistik.gv.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html#index1, abgerufen am 27. 10. 2011

STATISTIK AUSTRIA (2011d): Bevölkerungsstand 2011 – NUTS (Datenpaket). Online im Internet unter: http://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/nuts_einheiten/index.html, abgerufen am 20. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2011e): NUTS 3 mit Gemeinden, Flächen und Bevölkerung. Online im Internet unter: http://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/nuts_einheiten/index.html, abgerufen am 20. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2011f): NUTS 3 – Regionale BIP und Hauptaggregate. Online im Internet unter: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/volkswirtschaftliche_gesamtrechnungen/regionale_gesamtrechnungen/nuts3-regionales_bip_und_hauptaggregate/019126.html, abgerufen am 02. 06. 2012-06-02

STATISTIK AUSTRIA (2011g): Ein Blick auf die Gemeinde Peilstein im Mühlviertel <41326> - Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g41326.pdf>, abgerufen am 23. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2011h): Bevölkerungsstand und –struktur 01. 01. 2012 Gemeinde Peilstein im Mühlviertel. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pr2/g41326.pdf>, abgerufen am 23. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2011i): Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Unterweißenbach 40621. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g40621.pdf>, abgerufen am 24. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2011j): Ein Blick auf die Gemeinde 40621 Unterweißenbach – Bevölkerungsstand und –struktur 01. 01. 2011. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pr2/g40621.pdf>, abgerufen am 24. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2012, a): Änderungen von Gerichtsbezirken ab 2001. Im Internet unter: http://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/gerichtsbezirke/index.html, abgerufen am 30. 03. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2012, b): Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2011. Gemeinde Leopoldschlag. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g40610.pdf>, abgerufen am 21. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2012, c): Bevölkerungsstand und –struktur 01. 01. 2012 Gemeinde Leopoldschlag. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pr2/g40610.pdf>, abgerufen am 22. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2012, d): Abgestimmte Erwerbsstatistik 2010 – Erwerbs- und Schulpender nach Entfernungskategorie. Gemeinde Leopoldschlag (40610). Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/ae2/g40610.pdf>, abgerufen am 23. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2012, e): Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2011. Peilstein im Mühlviertel. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g41326.pdf>, abgerufen am 23. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2012, f): Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g41326.pdf>, abgerufen am 23. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2012, g): Abgestimmte Erwerbsstatistik 2010 – Erwerbs- und Schulpender nach Entfernungskategorie. Gemeinde Peilstein im Mühlviertel (41326). Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/ae2/g41326.pdf>, abgerufen am 27. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (2012, h): Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2011. Gemeinde Unterweißenbach. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g40621.pdf>, abgerufen am 23. 05. 2011

STATISTIK AUSTRIA (2012, i): Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Gemeinde Unterweißenbach. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g40621.pdf>, abgerufen am 23. 05. 2012-05-31

STATISTIK AUSTRIA (2012, j): Abgestimmte Erwerbsstatistik 2009 – Erwerbs- und Schulpender nach Entfernungskategorie. Gemeinde Unterweißenbach (40621). Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/ae2/g40621.pdf>, abgerufen am 31. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (o. J. a): Wohnbevölkerung in Oberösterreich im Vergleich nach Altersgruppen Leopoldschlag. Online im Internet unter: <http://www2.land-oberoesterreich.gv.at/statvz/VZErgebnis.jsp?GemNr=40610&Jahr2=2001&Jahr1=1971&strGemeindeauswahl=Formular&txtResultPage=VZErgebnis.jsp?strGeschl=gesamt&strGeschl=gesamt&darstellung=Tabelle&such=leopoldschlag&kat=GEM&strThema=Alter&txtRegionNr=&txtRegionVar=GemNr>, abgerufen am 22. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (o. J. b): Lebendgeborene und Gestorbene. Ausgewählte Zeitreihe von 1971 – 2011. Online im Internet unter: <http://www2.land-oberoesterreich.gv.at/statgeboreneundgestorbene/GUGErgebnis.jsp?GemNr=40610&kat=GEM&txtRegionVar=GemNr&strGemeindeauswahl=Formular&txtRegionNr=&such=leopoldschlag&geschl=gesamt&cbJahr=1971&txtResultPage=GUGErgebnis.jsp?geschl=gesamt>, abgerufen am 21. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (o. J. c): Einnahmen und Ausgaben des ordentlichen Haushalts der Gemeinden. Gemeinde Leopoldschlag. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/blick6/g40610.pdf>, abgerufen am 23. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (o. J. d): Lebendgeborene und Gestorbene Gemeinde Peilstein im Mühlviertel 1971 – 2011. Online im Internet unter: <http://www2.land-oberoester-reich.gv.at/statgeboreneundgestorbene/GUGErgebnis.jsp?GemNr=41326&kat=GEM&txtRegionVar=GemNr&strGemeindeauswahlart=Formular&txtRegionNr=&such=peilstein&geschl=gesamt&cbJahr=1971&txtResultPage=GUGErgebnis.jsp?geschl=gesamt>, abgerufen am 23. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (o. J., e): Peilstein im Mühlviertel – Wohnbevölkerung im Vergleich nach Altersgruppen. Online im Internet unter: <http://www2.land-oberoester-reich.gv.at/statbevstand/BEVSTANDErgebnis.jsp?GemNr=41326&kat=GEM&strGeschl=gesamt&Gemeindeauswahl=ja&Jahr1=2001&Jahr2=2011&strThema=Alter>, abgerufen am 23. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (o. J., f): Einnahmen und Ausgaben des ordentlichen Haushalts der Gemeinden. Gemeinde Peilstein im Mühlviertel. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/blick6/g41326.pdf>, abgerufen am 27. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (o. J., g): Lebendgeborene und Gestorbene Gemeinde Unterweißenbach 1971 – 2010. Online im Internet unter: <http://www2.land-oberoester-reich.gv.at/statgeboreneundgestorbene/GUGErgebnis.jsp?GemNr=40621&kat=GEM&txtRegionVar=GemNr&strGemeindeauswahlart=Formular&txtRegionNr=&such=unterwei%DFenbach&geschl=gesamt&cbJahr=1995&txtResultPage=GUGErgebnis.jsp?geschl=gesam>, abgerufen am 23. 05. 2010

STATISTIK AUSTRIA (o. J., h): Wohnbevölkerung in Oberösterreich im Vergleich nach Altersgruppen. Online im Internet: <http://www2.land-oberoester-reich.gv.at/statbevstand/BEVSTANDErgebnis.jsp?GemNr=40621&kat=GEM&strGeschl=gesamt&Gemeindeauswahl=ja&Jahr1=2001&Jahr2=2011&strThema=Alter>, abgerufen am 24. 05. 2012

STATISTIK AUSTRIA (o. J., i): Ein Blick auf die Gemeinde Unterweißenbach – Einnahmen und Ausgaben des ordentlichen Haushalts der Gemeinden. Online im Internet unter: <http://www.statistik.at/blickgem/blick6/g40621.pdf>, abgerufen am 31. 05. 2012

13.3 Sonstige Quellen

DANNINGER, W. (2011): Mündliche Auskunft vom 8. März 2011, Amt der OÖ. Landesregierung; Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung; Abteilung Raumordnung; Dorf- und Stadterneuerung, Linz.

HAIM, B. (2012): Telefonat mit dem Amtsleiter und Bürgermeister der Gemeinde Schwarzenberg am Böhmerwald am 18. 04. 2012

HOFER, G. (2012): Telefonat mit der Amtsleiterin der Gemeinde St. Thomas am Blasenstein am 18. 04. 2012

HINTERREITHER-KERN, J., TICHLER, J., (2012): Interview mit Bürgermeister und Amtsleiter im Zuge der Erhebungen vor Ort am 10. 05. 2012 in der Marktgemeinde Unterweißenbach.

IRUB – INSTITUT FÜR RAUMPLANUNG UND LÄNDLICHE NEUORDNUNG (2006): PNG – Datei aus der MOVE – Studie (Mobilitäts- und Versorgungserfordernisse im strukturschwachen ländlichen Raum)

KOLLER, H., HOELZL, H., (2012): Interview mit Bürgermeister und Amtsleiter im Zuge der Erhebungen vor Ort am 03. 05. 2012 in der Marktgemeinde Leopoldschlag.

MARKTGEMEINDE LEOPOLDSCHLAG (2012): Informationsfolder der Marktgemeinde Leopoldschlag.

MARKTGEMEINDE PEILSTEIN I. M. (2012a): Ortsansicht Marktgemeinde Peilstein im Mühlviertel

MARKTGEMEINDE PEILSTEIN I. M. (2012b): Mündliche Auskunft am Gemeindeamt am 04. 05. 2012 bzw. Telefonat am 14. 11. 2012

MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENBACH (2011): Gemeindedaten 2011 – schriftliche Informationen zur Gemeinde im Zuge der Erhebungen vor Ort am 10. 05. 2012

MARKTGEMEINDE UNTERWEISSENBACH (2012a): Südostansicht Marktgemeinde Unterweißenbach

OBERPEILSTEINER, J., (2012): Interview mit dem Amtsleiter im Zuge der Erhebungen vor Ort am 04. 05. 2012 in der Marktgemeinde Peilstein im Mühlviertel.

OBERPEILSTEINER, J., (2012, b): Auskunft am Marktgemeindeamt am 04. 05. 2012

RADLMÜLLER, H. (2012): Telefonat mit dem Amtsleiter der Gemeinde St. Nikola an der Donau am 18. 04. 2012

STEININGER, J. (2012): Telefonat mit dem Amtsleiter der Gemeinde Windhaag bei Freistadt am 18. 04. 2012

WIEDERSTEIN, H. (2009): Luftbild Marktgemeinde Leopoldschlag

14 Anhang

Hier finden sich die Interview- sowie die Erhebungsbögen für die leerstehenden Gebäude.

14.1 Interview-Leitfaden

Vorgespräch:

- Die Ziele des Interviews werden mit dem Interviewpartner abgeklärt.
- Das eigene Forschungsinteresse an der Thematik wird erklärt.
- Die Vorgehensweise wird dargestellt:
Das Gespräch wird aufgenommen, transkribiert und anonymisiert.

Interview:

Allgemeines

Welche Aufgabe/ Welche Rolle kommt Ihnen im Umgang mit dem vorliegenden Leerstand zu?

Wann wurde das aktuelle Ortsentwicklungskonzept beschlossen? Gibt es bereits Anstrengungen für eine Neuauflage, Verlängerung, Abänderung?

Welche informellen Planungsinstrumente nutzt die Gemeinde noch?
(z. B. Dorf- und Stadtentwicklung, Lokale Agenda 21)

Ursachen

Wie ist die Genese des leerstehenden Gebäudes? (historische Entwicklung)

Was bzw. welche Ursachen lösten den vorliegenden öffentlichen Leerstand aus?

Seit wann besteht der konkrete Leerstand?

Auswirkungen

Worin liegen die größten Probleme und Herausforderungen?

Welche sozialen und gesellschaftlichen Auswirkungen sind mit diesem Leerstand bzw. der veränderten Situation verbunden? (ersatzloses Wegfallen einer Infrastruktur oder räumliche bzw. zeitliche Veränderung des Angebots)

Wie wird der Verlust/die Veränderung des Angebots der Infrastruktur kompensiert bzw. organisiert?

Wer ist von diesen Auswirkungen besonders betroffen?

Welche Kosten bzw. finanzielle Einbußen sind mit dem Leerstand verbunden?

Wie wirkt sich der Leerstand auf den Marktwert des Standortes, auf die Ästhetik des Ortsbildes aus?

Umgang mit dem Leerstand

Wie wird mit dem Leerstand umgegangen? Welche Lösungsansätze werden/wurden diskutiert?

Ist der Leerstand bereits analysiert und bewertet worden? Welche Erkenntnisse wurden gewonnen?

Welche Möglichkeiten für städtebauliche/ortsplanerische Entwicklungen ergeben sich durch den Leerstand?

Ist eine Um- oder Nachnutzung durch die Verwendung von gefährlichen Materialien beim Bau des Gebäudes (z. B. Asbest) gefährdet?

Wie wird mit dem Gebäude umgegangen, wenn keine Nachnutzungsoption gefunden werden kann?

Aktuelle Entwicklung

Wie ist der aktuelle Stand der Entwicklung?

Gibt es bereits konkrete Überlegungen das Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen?

Was erwartet sich die Gemeinde von der gewählten (auch überlegten) Nachnutzung?

Wer sind die maßgeblichen Akteure/Aktiven im Planungsprozess zur Findung einer Nachnutzung?

Planungsprozesse und Entscheidungsfindung

Welche (formellen oder informellen) Planungsinstrumente kommen zum Einsatz?

Auf welche Weise wird die Bevölkerung am Planungs- und Entscheidungsprozess beteiligt?

Gibt es seitens des Landes OÖ ideelle oder finanzielle Unterstützung für eine Nachnutzung des Leerstandes bzw. für die Planungs- und Entscheidungsprozesse?

Welche Unterstützung seitens übergeordneter Behörden wäre für eine nachhaltige Nachnutzung des Leerstandes wünschenswert? Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit übergeordneten Behörden?

Gibt es aktuell Interessenskonflikte bei der Findung einer Nachnutzung bzw. sind welche durch eine überlegte Nachnutzung zu erwarten?

(Im Falle einer bereits erfolgten Entscheidung):

Welche Form der Nachnutzung wurde gewählt? (Zwischen- oder Umnutzung, Konservierung, Rückbau)

Aufgrund welcher Überlegungen bzw. Rahmenbedingungen kam die Entscheidung zustande?

Wer waren die handelnden Akteure? Welche Interessen wurden dabei verfolgt?

Welche Kooperations- bzw. Organisationsstruktur wurde für den Planungs- und Entscheidungsprozess gefunden? Wie war die Bevölkerung in den Prozess eingebunden?

Wie wurde/wird mit Zielkonflikten bzw. Konflikten untereinander umgegangen?

Welche Auswirkungen für das soziale bzw. gesellschaftliche Gefüge der Gemeinde bzw. welche wirtschaftlichen Auswirkungen erwartet man sich durch die gewählte Nutzungsform?

Welche Zielsetzungen und Maßnahmen umfasst das beschlossene Nachnutzungsprojekt?

Wie wird die Akzeptanz dieser Maßnahmen bzw. der Nachnutzung generell erreicht?

Wie ist der aktuelle Umsetzungsstand der geplanten Maßnahmen?

14.2 Erhebungsbogen

Gebäude:	Adresse:
Foto	Lage im Raum

Lage im Raum - Bebauungsstruktur

Parzellenummer	Katastralgemeinde
Grundstücksgröße gesamt m2	Überbaute Fläche/Freifläche ...../.....m2
Lage im Ort: Ortskernnähe ☐ Ortsrand ☐	Entfernung Ortszentrum: .....m
Baustruktur: Altort ☐ Neubaugebiet ☐	Topografie: eben ☐ geneigt ☐ Hanglage ☐
Erschließung: direkt ☐ indirekt ☐ keine ☐	Straßenanbindung: Haupt- ☐ Nebenstraße ☐
Bebauung Umgebung:	Bebauung Grundstück:
Grundstücksform/-ausrichtung:	Grundstück erweiterbar: ja ☐ nein ☐
Nebengebäude: ja ☐ nein ☐	Orientierung Freiflächen:
Immissionsbelastung: ja ☐ nein ☐	Stellplätze: ja ☐Stück nein ☐

Gebäudebezogene Angaben - Hauptgebäude

Gebäudealter:	Gebäudetyp:
Gebäudeform:	Gebäudehöhe:

Baustil:	Bauweise:
Geschosse: KG ☐ EG ☐ OG ☐ DG ☐	Dachgeschoss Ausbau: ja ☐
Dachform:	Dachneigung: Dacheindeckung:
Dachaufbauten: ja ☐	Dachfenster: ja ☐
Gebäudeerschließung:	Fassadengestaltung:

Gebäudebezogene Bewertung - Hauptgebäude

Bewertung des Zustandes einzelner Gebäudebestandteile

Dach	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐
Dachaufbauten	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐
Fassade	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐
Fenster	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐
Türen	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐
Tor(e)	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐
Freiflächen	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐
Einfriedung	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐

Notwendige Maßnahmen

Dach	.....
Dachaufbauten	.....
Fassade	.....
Fenster	.....
Türen	.....
Tor(e)	.....
Freiflächen	.....

Einfriedung	
-------------	-------

Notizen:
Notizen

Gesamtbewertung Gebäudezustand – Hauptgebäude

guter Zustand	☐	leichte/mittlere Schäden	☐	sanierungsbedürftig	☐	Ruine	☐
---------------	-----------------------	--------------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-------	-----------------------

Gebäudebezogene Angaben - Nebengebäude

Gebäudealter:	Gebäudetyp:
Gebäudeform:	Gebäudehöhe:
Baustil:	Bauweise:
Geschosse: KG ☐ EG ☐ OG ☐ OOO ☐ DG ☐	Dachgeschoss Ausbau: ja ☐
Dachform:	Dachneigung: Dacheindeckung:
Dachaufbauten: ja ☐	Dachfenster: ja ☐
Gebäudeerschließung:	Fassadengestaltung:

Gebäudebezogene Bewertung – Nebengebäude

Bewertung des Zustandes einzelner Gebäudebestandteile

Dach	guter Zustand ☐	leichte/mittlere Schäden ☐	sanierungsbedürftig ☐
Dachaufbauten	guter Zustand ☐	leichte/mittlere Schäden ☐	sanierungsbedürftig ☐
Fassade	guter Zustand ☐	leichte/mittlere Schäden ☐	sanierungsbedürftig ☐
Fenster	guter Zustand ☐	leichte/mittlere Schäden ☐	sanierungsbedürftig ☐
Türen	guter Zustand ☐	leichte/mittlere Schäden ☐	sanierungsbedürftig ☐
Tor(e)	guter Zustand ☐	leichte/mittlere Schäden ☐	sanierungsbedürftig ☐

Freiflächen	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐
Einfriedung	guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐

Notwendige Maßnahmen

Dach	.....
Dachaufbauten	.....
Fassade	.....
Fenster	.....
Türen	.....
Tor(e)	.....
Freiflächen	.....
Einfriedung	.....

Notizen:

Gesamtbewertung Gebäudezustand – Nebengebäude

guter Zustand ☐ leichte/mittlere Schäden ☐ sanierungsbedürftig ☐ Ruine ☐
--

Baugestalterische Bewertung (Architektur /Ästhetik) – Gesamtliegenschaft

	Form/Proportion	Material	Farbe	Zusammenfassung	Notizen
Dach					
Dachaufbauten					
Fassade					
Fenster					
Türen					

Tor(e)	.....	.....	.....	.....	.....
Freiflächen	.....	.....	.....	.....	.....
Einfriedung	.....	.....	.....	.....	.....

Baugestalterische Bewertung / Bedeutung für das Ortsbild - Gesamtliegenschaft

Schlüsselimmobilie für das Ortsbild ☐ untergeordnete Einzelimmobilie ☐ Randproblem ☐

Baustil	historisch ☐ modern ☐ ortstypisch ☐ nicht ortstypisch ☐
---------	---

Ortsbildstörende Anbauten	ja ☐ nein ☐
Ortsbildstörende Fassadengestaltung	ja ☐ nein ☐
Sonstige gestalterische Mängel	.....

Besondere Alleinstellungsmerkmale	
-----------------------------------	-------

Gesamtbewertung Baugestalt / Bedeutung für das Ortsbild – Gesamtliegenschaft

hohe Bedeutung ☐ mittlere Bedeutung ☐ geringe Bedeutung ☐

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Entsprechung lt. OEK	.....
zugeteilte Widmung lt. FLÄWI	.....
Entsprechung laut BBP	.....
Denkmalschutzbestimmungen	.....
Verdachtsfläche Altlasten	.....

Notizen:

.....

.....

Infrastrukturelle Bedingungen

Verkehrerschließung

Anbindung an ÖPNV	ja ☐ nein ☐
fußläufige Erreichbarkeit nächste Haltestelle	ja ☐ nein ☐
Fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums	ja ☐ nein ☐
Nähe kommunikativer Einrichtungen	.....
Nähe von Nahversorgungseinrichtung	.....
Anzahl unmittelbarer Parkplätze:	Entfernung zur nächsten Parkfläche:

Technische Infrastruktur

Anschlüsse an Infrastruktur vorhanden u. nutzbar:	Wassernetz: ja ☐ nein ☐ Kanalnetz : ja ☐ nein ☐ Stromnetz: ja ☐ nein ☐ Andere.....: ja ☐ nein ☐
Bisher genutzte Energieform zur Beheizung:	.....
Zukünftig angestrebte Energieform (optional):	.....

Wirtschaftsstrukturelle Bedingungen

Wirtschaftlichkeit des Objektes

Grundsätzlich gegeben ☐
Grundsätzlich nicht gegeben ☐
Fraglich ☐

Wirtschaftliche Situation der Gemeinde

Wirtschaftliche Entwicklung	..... .....
Arbeitsplatzsituation	..... .....
Finanzkraft	..... .....

Entwicklungsoptionen für die Gemeinde

Zwischennutzung

Potenzial gegeben O nicht gegeben O	..... .....
Potentielle Nutzungskonflikte	..... .....
Erforderliche Maßnahmen	..... .....

Umnutzung

Potenzial gegeben O nicht gegeben O	..... .....
Potentielle Nutzungskonflikte	..... .....
Erforderliche Maßnahmen	..... .....

Konservierung

Potenzial gegeben O nicht gegeben O	..... .....
Potentielle Nutzungskonflikte	..... .....

Erforderliche Maßnahmen	
-------------------------	----------------

Rückbau

Potenzial gegeben O nicht gegeben O	..... .....
Potentielle Nutzungskonflikte	..... .....
Erforderliche Maßnahmen	..... .....

Mobilisierung durch die Gemeinde

Erfolgreich umgesetzt	.....
Erwogen, aber noch nicht umgesetzt	.....
Umsetzung läuft zur Zeit	.....
Versucht, aber gescheitert	.....
Nicht versucht	.....

Mobilisierungsinstrumente

Ankauf	..... .....
Enteignung	..... .....
Verkauf	..... .....
Vermietung	..... .....
Modernisierungs-/Instandhaltungsgebot	..... .....

Rückbauduldungsgebot	..... .....
Verfügungen laut Denkmalschutzbescheid	..... .....

Partizipation

Bürgerbeteiligung gegeben ja ☐ nein ☐	..... ..... .....
Bürgerbeteiligung geplant ja ☐ nein ☐	..... ..... .....

Anlagen

Bestandsplan	..... .....
Bebauungsplan	..... .....
Flächenwidmungsplan	..... .....
Ortsentwicklungskonzept	..... .....
Fotos vom Objekt inklusive Verortung	..... .....