



Potenziale im Ortszentrum ...

... gemeinsam entwickeln

ABSCHLUSSBERICHT 06-2011

Die Marktgemeinde Ottensheim stellt sich der Herausforderung seine Ortsmitte dynamisch, lebendig und lebenswert zu halten. Gemeinde, ExpertInnen, HauseigentümerInnen, MieterInnen und Interessierte werden gemeinsam aktiv, um leerstehende Räume zu beleben.

Bezirksrundschau Nr. 24, 17. Juni 2010
 13 UU

Bezirksrundschau Nr. 24, 17. Juni 2010
 13 UU

„Müssen das Zentrum aktiv halten“

Kommenden Freitag, 18. Juni, werden in Ottensheim mit Anrainern „Potenziale für das Zentrum“ gesucht

Welche Bedeutung hat das Zentrum? Welche Aufgaben wird es in Zukunft haben? Ottensheim sucht Antworten.

OTTENSHEIM (wind). „Kräfte bündeln“ lautet die Devise am Freitag, 18. Juni in Ottensheim. Wie viele andere Orte im Mühlviertel kämpft nämlich auch die Gemeinde an der Donau damit, dass der Ortskern an manchen Tagen menschenleer bleibt. Einerseits weil viele Ottensheimer nach Linz pendeln, andererseits weil sich viele junge Familien eher am grünen Ortsrand ansiedeln. Initiativen wie der Wochentagsmarkt am Freitag sind zwar Versuche, dieser Entwicklung entgegenzusteuern, ein koordiniertes Vorgehen soll dem Problem aber begegnen. Um dem Ortszentrum ein neues Profil zu geben, sind



Neue Ideen für alte Fassaden sucht Prozessleiterin Ulrike Schwantner gemeinsam mit Bürgermeisterin Ulrike Böker. Foto: Windpessi

jetzt die Ideen von Bürgern und der lokalen Wirtschaft gefragt. Im Projekt „Flächensparende Baulandentwicklung“ wird es darum gehen, leerstehende Häuser am Hauptplatz zu nutzen und deren Wert neu zu entdecken. Prozessbegleiterin Ulrike Schwantner ist

Raumplanerin und legt die Informationsveranstaltung bewusst offen an: „Wir laden alle interessierten Personen herzlich ein, an der Veranstaltung teilzunehmen. Nur gemeinsam kann das Projekt nachhaltig und erfolgreich umgesetzt werden. Es geht einfach da-

rum, Möglichkeiten aufzuzeigen“. Denn die Nachfrage sei auf alle Fälle da, betont Schwantner: „Wohnungen, Ateliers: Die Räume im Zentrum können vielfältig genutzt werden. Früher haben Handwerker oder Familien in mehreren Generationen in den Häusern gewohnt. Viele Erdgeschoß-Nutzungen sind mit den Geschäften weggekommen. Mit veränderter Lebensweise und Kultur müssen aber auch neue Formen des Wohnens geschaffen werden.“ Potenziale für das Zentrum werden in den kommenden Wochen gesucht. Schwantner: „Man kann nicht sagen, alles muss so werden wie früher. Es ist an der Zeit, neue Wege zu finden.“ Eine attraktive Mischung für junge Haushalte, Familien und ältere Menschen könnte entstehen. „Immerhin gibt es viele Negativbeispiele von

Häusersiedlungen, die im Niemandsland gebaut wurden und keine Infrastruktur haben. Das kann im Alter zu einem Problem werden.“ In vielen Fällen müssten nicht einmal große Geldbeträge in die Hand genommen werden: „Es geht nicht darum, jedes einzelne Haus am Hauptplatz zu sanieren, sondern sich zu fragen, wie man mit dem Bestand umgeht“, so Schwantner. Ein Beispiel für eine Neunutzung ist das Alte Amtshaus betont Bürgermeisterin Ulrike Böker, „Auch hier werden wir versuchen neue Ansätze und Ideen zu finden. Wir müssen das Zentrum aktiv halten.“

„Tag der Möglichkeiten - Potenziale im Zentrum entdecken“; 14 Uhr: Ausstellung zum Thema Ortszentrum
 19 Uhr: Podiumsdiskussion zur Zukunft des Zentrums



Der Wochenmarkt in Ottensheim ist ein beliebter Treffpunkt - jetzt will man sich um die alten Gebäude in der Ortsmitte kümmern.

ORTSKERNBELEBUNG

Zeitgemäße Nutzung alter Häuser finden

OTTENSHEIM. Wie man den Ottensheimer Ortskern neu beleben kann, wird in drei Veranstaltungen bis Februar im Amtshaus diskutiert. So soll die Ottensheimer Ortsmitte dynamisch, lebendig und lebenswert erhalten bleiben, Hauseigentümer, Experten, Mieter und Interessierte sollen in dem Projekt „Potenziale im Ortszentrum“ gemeinsam aktiv werden. In der dreiteiligen Informationsrunde mit Experten werden wesentliche Fragen rund um alte Häuser im Zentrum geklärt. Start ist am Donnerstag, 9. Dezember, um 19 Uhr mit dem

Thema „Herausforderung Althaus“, es informieren dabei Ulrike Knall-Brskovsky (Bundesdenkmalamt), Franz Mitmasser (Energiesparverband), Wolfgang Modera (Wohnbauförderung) sowie Alfred Ruhdorfer (Baubiologisches Institut). Am 11. Jänner geht es „Rund ums (Ver)Mieten“ und das Thema am 11. Februar ist „Neue Nutzungen finden“. Nähere Infos, bisherige Ergebnisse und eine Liste mit Fragen und Antworten rund um das Thema „alte Gebäude zeitgemäß nutzen“ gibt es auf der Homepage www.kon-text.at/ottensheim. ■



Potenziale im Ortszentrum... ... gemeinsam Entwickeln

Ein Projekt der
Marktgemeinde 
 OTENSHEIM

Abschlussbericht - 06-2011

BerichtverfasserInnen:

DI Ulrike Schwantner (kon-text)

DI Klaus Hagenauer (://AUTARC.NET)

Das Projekt wurde vom Land Oberösterreich gefördert:

über das Programm

„Flächensparende Baulandentwicklung“ der Abteilung Umweltschutz

und

aus Mitteln der Agenda 21.



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
Projekt, Ziele und Phasen	
Förderstellen	
Prozessbegleitung	
Ortszentren – Herausforderungen	9
Das Ortszentrum, was ist das?	
Negativspiralen – Bedeutungsverlust	
Ortszentren der Zukunft?	
Gesellschaftliche Trends der Gegenwart	13
Veränderungen der Gesellschaft	
Demografische Veränderungen	
Veränderte Arbeitswelt – Kreativwirtschaft	
Handel – Einkaufen im Zentrum	
Potenziale in Ottensheim	15
Besonderheiten der Ortskern-Häuser	
Wohnumfeld	
Nutzungsvorschläge	18
Wohnen / Wirtschaft / Arbeit	
Herausforderung Althaus im Ortszentrum	21
Fragen und Antworten rund um historische Häuser im Ortszentrum	
Negativspirale Leerstand	
Ideen zum Ortskern 2020	24
Vorschläge für öffentlichen und privaten Besitz	
Vorschläge für öffentlichen Raum und Stellplätze	
Nächste Schritte - Langfristige Strukturen	32
Netzwerke, Organisationsstruktur	
Kommunikation, Bewusstseinsbildung	
Grundlagen schaffen, Serviceplattform	
Fazit	34
Anhang	35
Quellen und weiterführende Literatur	35
ExpertInnen, die am Prozess beteiligt waren	36
Checkliste Sanieren oder neu Bauen	37
Bestehende Stellplatzangebote in Ottensheim	38
Kurzfassung	39

Einleitung

Zum Projekt...

Ortskernbelebung ist in Ottensheim schon lange ein wichtiger Punkt der Gemeindepolitik. Nachdem die Gemeinde Ottensheim mit dem Projekt Neues-Amtshaus eindrucksvoll gezeigt hat, wie aus der Synthese von historischem Bestand und zeitgemäßer Architektur, mit Geduld und Ausdauer, ein Marktgemeindeamt entstehen kann, versucht sie nun die dabei entstandene Begeisterung zu einer Erneuerungswelle des gesamten Ortskerns umzuformen: denn historische Ortszentren haben große Potenziale!

Das Ortszentrum von Ottensheim ist ein historisch gewachsener Kern der auch in der Gegenwart viele verschiedene Nutzungen beherbergt. Dennoch gibt es seit Jahren Abwanderung von Geschäften und teilweise versteckte, teilweise deutlich sichtbare Leerstände. Ottensheim ist eine wachsende Gemeinde, in der dieser Zustand nicht auf mangelnde Nachfrage nach Räumen zurückzuführen ist.

Vielmehr besteht in Ottensheim die Notwendigkeit, den Althausbestand zu adaptieren und die HauseigentümerInnen dabei zu beraten, wie sie ihre Häuser besser nutzen können, wie sich neue Arbeitsmöglichkeiten entwickeln lassen, leer stehende Wohnungen nutzbar gemacht werden können und das Ortszentrum zu einem Treffpunkt der Vielfalt durch alle Jahreszeiten hindurch wird.

Ortskernbelebung kann von der Gemeinde weder verordnet noch im Alleingang „gemacht“ werden, es braucht viele Akteure, die zusammen aktiv werden. So wurde im Jahr 2010 das Projekt „Potenziale im Ortszentrum... gemeinsam entwickeln“ gestartet.

Ziele waren:

- **Stärken des Zentrums aufspüren** und diese darstellen
- das **Ortszentrum zum Thema machen**, zum Nachdenken und Reflektieren anregen
- im **Dialog neue / zeitgemäße Nutzungen finden**, damit Leerstände wieder belebt werden können und in Zukunft gar nicht erst entstehen

Keine einfache Aufgabe, denn der heutige „Zustand“ in den Zentren hat komplexe Ursachen, die oft schwer zu beeinflussen sind. Dennoch bietet gerade das Ortszentrum gute Entwicklungsmöglichkeiten, die aber zu ihrer Realisierung Unterstützung brauchen.



Aus diesem Grunde wurde in den letzten Monaten ein offener Dialog gestartet. Viele Interessierte und Betroffene wurden informiert und eingebunden, gemeinsam wurde Neues angedacht und Dinge in Bewegung gebracht. Eine Reihe von ExpertInnen (insg. 18 Personen) hat dabei die ihr Wissen beigesteuert und die Gemeinde unterstützt. Neben den gut besuchten Veranstaltungen haben sich mehr als 80 Personen als Interessierte gemeldet, um laufend über das Projekt „Potenziale des Ortszentrums“ informiert zu werden.

Der vorliegende Bericht ist das Ergebnis eines intensiven Jahres. Wir möchten an dieser Stelle allen herzlich danken, die sich beteiligt und das Projekt mit ihren Fragen, Ideen und Meinungen bereichert haben!

Für die Zukunft ist eines ganz klar: Es braucht einen langen Atem, um Veränderungen sichtbar zu machen und ein Umdenken und Handeln zu erreichen.

Die erste Etappe des Projekts ist abgeschlossen... ... und jetzt geht es erst richtig los!

Prozessbegleitung...

Das Projekt wurde von der Gemeinde Ottensheim und dem Ingenieurbüro für Raumplanung kon-text initiiert. Als Experte für Architektur und Kenner des Ortskerns von Ottensheim wurde Klaus Hagenauer von AUTARC://NET mit ins Boot geholt.

kon-text
Raumbezogenes Management und
Sozialwissenschaftliche Beratung
DI Andrea Breitschuss
Ingenieurbüro für Raumplanung
A-1110 Wien, Gottschalkgasse 5 / 11
kon-text Oberösterreich
DI Ulrike Schwantner
A-4100 Ottensheim, Bahnhofstraße 8
Tel: +43 676 751 82 65
Mail: ulrike.schwantner@kon-text.at
Web: www.kon-text.at

://AUTARC.NET
Architekt Dipl.-Ing. Klaus Hagenauer
A-4040 Linz, Hauptstraße 10
Tel: +43 732 71 71 91
Mail: hagenauer@autarc.net
Web: www.autarc.net

Flächensparende Baulandentwicklung und Nachhaltigkeit

Das Projekt wurde vom Land Oberösterreich über zwei Förderprogramme unterstützt: Die Abteilung Umweltschutz fördert die Gemeinde über das Programm „flächensparende Baulandentwicklung“, Agenda 21 – fördert die nachhaltige Gemeindeentwicklung.

Mit Bauland sorgfältig umgehen

Täglich werden rund 10 Hektar für Bau- und Verkehrstätigkeit verbraucht!

Laut aktuellen Zahlen des Umweltbundesamtes beansprucht Österreich täglich 11,2 ha Boden pro Tag für Bau- und Verkehrsflächen. Trotz geringem Bevölkerungswachstum steigt die Flächeninanspruchnahme weiter. Der Traum vom Haus im Grünen, große Einkaufs- und Freizeitzentren sind einige der wesentlichen „Flächenfresser“. Im Jahr 2001 waren die Hälfte aller Wohnneubauten Ein- oder Zweifamilienhäuser. Weitläufige Siedlungsstrukturen mit geringer Dichte sind sehr kostenintensiv, sowohl in der Errichtung als auch im Erhalt. Ein großer Teil dieser Kosten wird von den Gemeinden übernommen und ist oft mit ein Grund für die schlechte Finanzlage. Bei lockerer flächenintensiver Bebauung fallen exponentiell höhere Kosten an für die Bereiche der technischen Infrastruktur (Bau und Erhaltung von Straßen, Kanal, Wasserversorgung, etc.) und für soziale Dienste (Kinderbegleitdienste Kindergarten und Schule, Mobile Dienste der Altenbetreuung). In Streusiedlungen können die Kosten für den Transport eines Kindergartenkindes höher als die Kosten für den Kindergarten selbst sein! (Vgl. Kulmer 2010)

Der vorausschauende Umgang mit der beschränkten Ressource Boden ist für die zukünftige Gemeindeentwicklung enorm wichtig.

Ottensheim ist eine attraktive, wachsende Gemeinde, daher ist Bodenmanagement besonders wichtig. Der Gedanke die bestehenden Leerstände im Ort bestmöglich zu nutzen und so die Ressource Boden zu schonen, ist naheliegend.

Agenda 21 – nachhaltige Gemeindeentwicklung

Was ist ein Agenda 21 Projekt? Das Land Oberösterreich unterstützt mit dem Schwerpunkt Agenda 21 die Umsetzung von Zukunftsprozessen in Gemeinden. Ziel ist die Sicherung und Verbesserung lokaler Lebensqualität für gegenwärtige und zukünftige Generationen über innovative Wege. Ein wichtiger Grundsatz der Agenda 21 ist die Partizipation. Bürgerinnen und Bürger sind ExpertInnen des Alltags, ihrer Beteiligung kommt in der Agenda 21 große Bedeutung zu. Ottensheim hat sich bereits seit Jahren intensiv mit der Frage nachhaltiger Entwicklung beschäftigt. **Der „Wegweiser in eine nachhaltige Zukunft“ als Ergebnis des Agenda21 Prozesses (2007) ist eine Basis für weitere Aktivitäten und befasst sich auch bereits mit dem Thema der Ortskernbelebung.**



Ablauf – Veranstaltungen 2010/2011 ...

Das Projekt wurde in 3 Phasen unterteilt:

Phase 1: Einstieg

Phase 2: Aktivierung

Phase 3: Information und Diskussion

Auflistung aller Aktionen 2010/2011 zum Überblick.

<ul style="list-style-type: none"> • Beschlussfassung – Projektstart (Frühjahr 2010) • Recherche – Sammeln von Zusammenhängen → Präsentation und Ausstellung – Potenziale des Zentrums“ • Abstimmung mit dem Gemeinderat (Klausur 06.02.2010) Meinungen/Kommentare der Gemeinderäte /rätinnen wurden gesammelt. Präsentation beim Ausschuss für Ortsentwicklung, Zukunft und Finanzen (15.4.2010) 	Phase 1
<ul style="list-style-type: none"> • Vortermi mit HauseigentümerInnen (8.6.2010) (Präsentation Potenziale im Zentrum, Sammeln von Chancen und Defiziten der Häuser) • Tag der Möglichkeiten (18.6.2010) (Ausstellung-Mitmachstationen-Podiumsdiskussion) • Termini mit „Raumsuchenden“ (12.11.2010) (Sammeln der Nachfrage, gemeinsames Vorgehen Planen, Hindernisse überwinden) 	Phase 2
<ul style="list-style-type: none"> • 3 ExpertInnenrunden (für HauseigentümerInnen) – Herausforderung Althaus (9.12.2010) – Rund ums Vermieten (11.1.2011) – Neue Nutzungen finden (11.2.2011) • Abschluss-Ausstellung-Präsentation (Juni 2011) → Publikation FAQ, Kontakte, Start weiterer Ideen 	Phase 3



Phase 1 - Einstieg

In der ersten Phase wurde das Ortszentrum und seine aktuellen Herausforderungen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde thematisiert und eine erste Sammlung von Potenzialen und Herausforderungen zusammengestellt. Um politische EntscheidungsträgerInnen in das Projekt möglichst intensiv einzubinden, wurden diese Ergebnisse mehrfach vorgestellt, diskutiert und ergänzt: In der Gemeinderatsklausur im Frühjahr 2010, im April 2010 im Ausschuss für Ortsentwicklung und im Herbst 2010 noch einmal im Gemeinderat.

Die Bevölkerung wurde über die Gemeindezeitung laufend über das Projekt informiert, zentrale Inhalte kamen zur Sprache. Projektinformation, Berichte und Präsentationen waren von Anfang an auch im Internet auf der Projekthomepage <http://www.kon-text.at/ottensheim> für alle Interessierten zugänglich.

Phase 2 - Aktivierung

In der zweiten Phase stand Aktivierung im Vordergrund. HauseigentümerInnen und Raumsuchende wurden direkt angesprochen und eingebunden. Es wurden eigene Termine für jede Gruppe angeboten, um ihre Anliegen zu sammeln.

- Termin mit HauseigentümerInnen – Worin sehen Sie Stärken/Schwächen Ihrer Häuser, welche Unterstützung wäre für Sie notwendig?
- Räume gesucht – Information und Austausch für Raumsuchende
- Am „Tag der Möglichkeiten“ wurden Themen rund um das Ortszentrum und seiner Zukunft mit allen Interessierten öffentlich im Rahmen einer Ausstellung, von Mitmachstationen und einer Podiumsdiskussion angesprochen und diskutiert.

Potenziale im Ortszentrum

Phase 3 – Information & Diskussion

Der Umgang mit der historischen Bausubstanz stellt die HauseigentümerInnen vor viele Fragen und beinhaltet daher viele Unsicherheiten. An drei Abenden waren daher ExpertInnen eingeladen, um möglichst breite Information zu bieten. Die Abende wurden aufbauend auf die Anliegen der HauseigentümerInnen konzipiert.

Es ging um die Themen:

- „Herausforderung Althaus“ – Denkmalschutz, thermische Sanierung, ökologisches Bauen, Wohnbauförderung
- „Rund ums Vermieten“ – Mietrecht, temporäre Aktionen (Zwischennutzung), Wertverfall durch Leerstand
- „Neue Nutzungen“ – was können in der heutigen Zeit neue Nutzungen für das Zentrum sein? Generationen-Wohnen, Kooperatives Bauen und Wohnen, Kreativwirtschaft

Die Fragen aus den ExpertInnenrunden sind in einem Katalog der „Fragen und Antworten rund um historische Häuser im Ortszentrum“ zusammengefasst.

ExpertInnen und Kontaktadressen

Eine Reihe von ExpertInnen hat sich bereit erklärt, Ottensheim zu unterstützen und ihr Fachwissen bereitgestellt. Am Ende des Berichts sind alle ExpertInnen aufgelistet. Die Liste ist auch zugleich eine Zusammenfassung relevanter Institutionen im Zusammenhang mit Ortskernbelebung.

Statements aus Gemeinderat und öffentlichen Runden

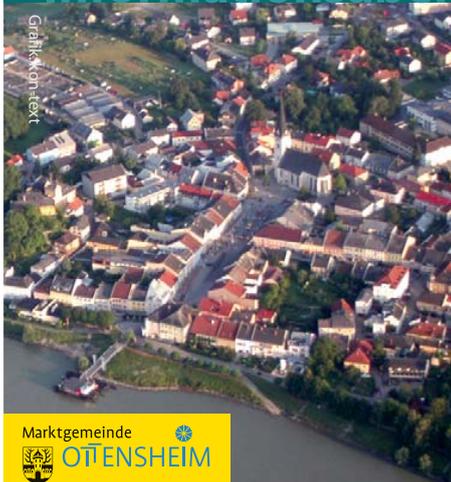
Im Projekt selbst wurden bei verschiedenen Anlässen Meinungen und Stellungnahmen zum Ortszentrum gesammelt. Bei der Gemeinderatsklausur, beim „Tag der Möglichkeiten“, bei der Zukunftskonferenz im Rahmen der ExpertInnenrunden. Hier ein kurzer Überblick:

- Fußwege im Zentrum (z.B. Fußweg von Niederottensheim zum Platz) - bessere Erreichbarkeiten für Fußgeher, „Rundwege“
- Platz für Kinder und Jugendliche
- mehr Pflege/Sauberkeit am Wasserberg
- kleine Läden im Zentrum (alternativ-Mode Geschäft, Nähservice, Lebensmittel, ...)
- Dienstleister ins Zentrum
- Künstlergasse (mehrere Ateliers, ein gemeinsamer Ausstellungsraum, Räume für Workshops...)
- Verbesserte Verkehrslösung beim Freitagmarkt (Beschilderung, ...)
- Bessere Fahrradabstellplätze
- Mehr Grün / mehr Blumen im öffentlichen Raum
- Platzgestaltung 3 Ferdl Park
- ästhetisch ansprechender Hochwasserschutz

Erhalten, Umbauen, Finanzieren, Kooperieren, neue Nutzung finden?

Historische Häuser im Ortszentrum

Informationsabende mit Experten/innen



Wie können alte Häuser zeitgemäß genutzt werden? Was sind ihre Stärken? Wobei gibt es Unterstützung? Informieren Sie sich! Stellen Sie Ihre Fragen!

9.12.²⁰¹⁰ Herausforderung Althaus

11.1.²⁰¹¹ Rund ums (Ver)Mieten

11.2.²⁰¹¹ Neue Nutzungen finden

Eintritt frei !!! >> Beginn 19:00 h
Saal Amtshaus Ottensheim

Ortszentren – Herausforderungen

Das Sterben der Dörfer, verwaiste Ortszentren, Abwanderung und fehlende Perspektiven im ländlichen Raum werden oft diskutiert. Was steckt dahinter? Was ist mit den Ortszentren passiert und was erwartet sie in Zukunft?

Das Ortszentrum, was ist das?

Ortszentren sind die Kernstücke unserer Dörfer und Gemeinden. Sie waren der Ursprung und Ausgangspunkt der gesamten Ortsentwicklungen. Im Nahbereich von Schlössern und Klöstern, an Kreuzungspunkten von Handelsrouten und sonstigen strategisch günstigen Plätzen entstanden diese Zentren. Sie hatten strategische Bedeutung und waren von Beginn an Repräsentationsräume, Treffpunkt, Orte der Kommunikation und des Handels. Ottensheim lag an einem sehr bedeutenden Knotenpunkt und noch dazu an der Donau, somit ist es nicht verwunderlich, dass bereits 1228 das Marktrecht verliehen wurde. Ein aufstrebendes Bürgertum errichtete seine Bürgerhäuser, ... die Geschichte des heutigen Ortes nahm ihren Lauf.

Viele Jahre sind ins Land gezogen, und so wie sich die Gesellschaft, Gewohnheiten und Möglichkeiten verändert haben, so hat sich auch das Gesicht der Ortszentren gewandelt. Viele Generationen haben im Ort ihre „Spuren“ hinterlassen. In den Gebäuden, Plätzen und Straßen spiegeln sich Lebensstile, Machtverhältnisse und Werthaltungen wider. Ortszentren durchlaufen, genauso wie die Gesellschaft, einen ständigen Wandel, sie müssen sich an demographische, wirtschaftliche und soziale Veränderungen anpassen.

Ortszentren sind geformte Kultur, sind ein Abbild unserer Gesellschaft, sind Zeitzeugen und zugleich die Bühne für unseren Alltag. Welche Spuren werden wir hinterlassen?



Potenziale im Ortszentrum

Negativspirale – Bedeutungsverlust

Heute stehen viele Gemeinden vor der großen Herausforderung das Ortszentrum dynamisch, lebendig und lebenswert zu erhalten. Die Abwanderung von BewohnerInnen und Betrieben und die Verlagerung vieler Dienste an die Ortsränder lassen ein verlassenes Zentrum zurück, indem Häuser leer stehen und in dem es „nichts mehr zu tun gibt“.

Dieser Wandel hat viele Ursachen, besonders einschneidend waren:

- die Motorisierung des Verkehrs
- Umbrüche in Produktion und Konsum sowie
- veränderte Vorstellungen und Bedürfnisse im Wohnen.

Folgen sind stark zersiedelte Orte mit hohen Infrastrukturkosten für Gemeinden, großem Flächenverbrauch und Folgekosten für die BewohnerInnen. In den Zentren selbst leiden Ortsbild und Image unter dem Leerstand. Eine Negativspirale kommt in Gang, in der fehlende BewohnerInnen die Nachfrage reduzieren, Handel abwandert, Betriebe schließen und immer mehr Gebäude leer stehen: der Standort verliert an Attraktivität.

Ortszentren der Zukunft?

Spricht man über belebte Ortszentren, besteht Einigkeit darüber, dass sie von Bedeutung sind. Es tauchen romantische Bilder aus vergangenen Zeiten auf, als es noch den Greißler am Eck und den Milchladen gab. Chancen der Ortszentren liegen nicht in ihrer Vergangenheit, sondern in der Gegenwart. Es geht darum, einen Blick in die Zukunft zu werfen, Potenziale der Zentren zu entdecken, diese zu stärken und neue Wege zu gehen. Es wird nicht mehr so wie es früher war, aber die Potenziale der Zentren, die Nutzungsvielfalt, die gute Erreichbarkeit, ihr innovatives Umfeld, ... können sie wieder zu attraktiven Wohnräumen, Arbeitsplätzen und Treffpunkten machen -vorausgesetzt die Gemeinden nehmen diese Dinge in Angriff und die BürgerInnen werden aktiv!



Das besondere der Ortszentren ist die Fülle an verschiedenen Nutzungen

Ortszentren leben von ihrer einzigartigen Vielfalt an Nutzungen, sie verleihen einem Ort seinen eigenen Charakter, mit dem sich auch seine BewohnerInnen identifizieren, sind Besuchermagnet und Standortfaktor.

Ortszentren werden durch Amtshäuser, Behörden, Büchereien, Vereinstreffpunkte zu **Anlaufpunkten für BürgerInnen**. Straßen und Plätze sind Mittelpunkte des öffentlichen Lebens. Sie sind Orte der Begegnung, im Alltag und bei Festen, und können so entscheidend zur Belebung des Ortes beitragen. Es gilt also in den Ortszentren den Spagat zu schaffen zwischen **guter Erreichbarkeit** (zu Fuß, per Rad oder Auto) und gleichzeitig eine besondere **Aufenthaltsqualität** zu sichern.

- Ottensheim geht mit dem Projekt Shared Space in genau diese Richtung. Alle VerkehrsteilnehmerInnen sollen in einem baulich umgestalteten und geschwindigkeitsreduzierten Straßenraum nebeneinander Platz finden. Weiters setzt Ottensheim auf große zentrumsnahe Stellplätze, von denen aus der Ortskern bestens zu Fuß erreichbar ist. (Siehe Karte mit Stellplätzen im Anhang, Seite 38)

Aber auch **kulturelle Aktivitäten und Gastronomiebetriebe** sind schon immer entscheidend für das Profil eines Ortes. Ortszentren sind Orte der Kultur und der Gastlichkeit. Der Mensch als soziales Wesen sucht Erlebnis, Gespräche, Genuss. So manche Entscheidung wird am Wirtshaustisch gefällt, gerne werden Ortsfeste und (Vereins-)Veranstaltungen besucht, weil sie ein wichtiger Teil unseres Lebens sind.

- Ottensheim hat eine bunte Gastronomie-Szene und Dank der Aktivitäten von vielen Vereinen und Gruppen ein vielfältiges kulturelles Angebot zu bieten.

Ortszentren leben auch von ihren BewohnerInnen, sie sind keine leeren Kulissen sondern Lebensraum. Nahversorgung im Zentrum macht nur dann Sinn, wenn dort auch wirklich Menschen nah-versorgt werden. Auch unsere Idealvorstellung vom Wohnen unterliegt einem Wandel. In der Zeit wirtschaftlichen Aufschwungs entstand der Boom des Einfamilienhauses „im Grünen“, die alten Häuser im Zentrum waren nicht mehr attraktiv. Heute beginnt sich auch im Wohnen wieder ein Trend hin zu „zentralen Lagen“ abzuzeichnen.

- Ottensheim hat durch aktive Raumplanung kompakte Siedlungsstrukturen und zentrumsnahe Bebauung gefördert, wodurch auch das Ortszentrum gestärkt wird.

Auch Betriebe braucht das Zentrum. Vieles hat sich hier verändert, da eben auch unsere Wirtschaft große Veränderungen durchlaufen hat. Ortszentren bieten bestimmten Wirtschaftszweigen ideale Standorte. Hier sind neben den traditionellen Betrieben auch neue Branchen gefragt, die nicht von riesigen Parkplätzen, schneller Verkehrsanbindung und billigen Grundstücken mit beliebiger Architektur leben, sondern gerade das Einzigartige des Zentrums schätzen, die Nähe zueinander, gute Erreichbarkeiten, kleinräumliche Strukturen und Gebäude, in denen sich Wohnen und Arbeiten verbinden lässt.

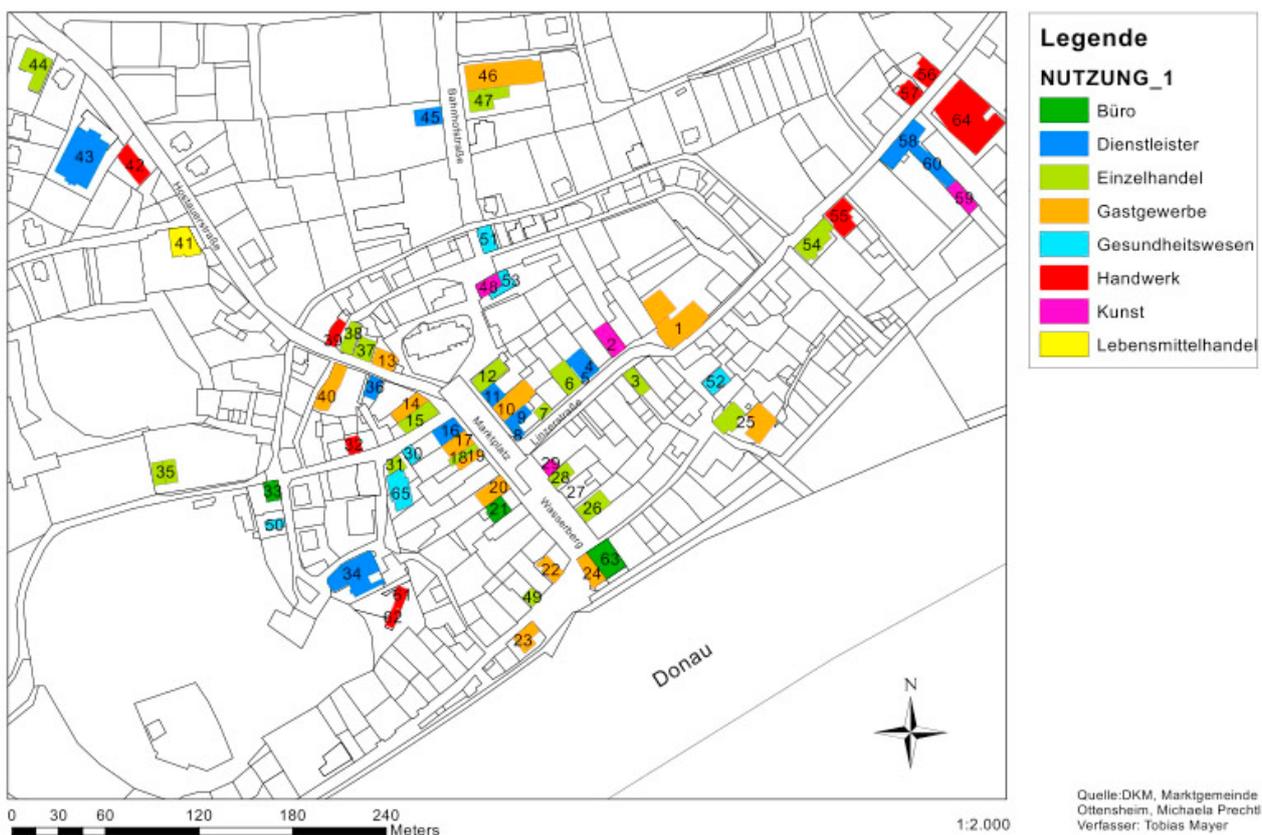
Im Zentrum von Ottensheim finden sich auch heute noch mehr als 60 kleine Betriebe und Dienstleister. (Erhebung Tobias Mayer, Bakkalaureats-Arbeit 2008)



Ortszentren sind die Visitenkarte einer Gemeinde und ein wichtiger Standortfaktor

Im Wettbewerb der Standorte muss eine Gemeinde für BewohnerInnen, für BesucherInnen und TouristInnen, für Unternehmen und InvestorInnen attraktiv sein, damit sie punkten kann. Für einen langfristigen, nachhaltigen Erfolg ist qualitatives Wachstum gefragt. Nicht allein Baugründe, Infrastrukturerschließung und Verkehrsanbindung, sondern sogenannte "weiche Standortfaktoren" wie Bildungsangebot, kulturelles Leben, Freizeitmöglichkeiten, Innovationsgeist, Netzwerke und soziale Infrastruktur tragen ganz entscheidend zum Image einer Gemeinde und zur Attraktivität für Firmen und Menschen bei. In diesem Zusammenhang spielen die Ortszentren als Aushängeschild eine große Rolle.

Bestandsanalyse sämtlicher Betriebsformen im Ottensheimer Ortskern



Gesellschaftliche Trends der Gegenwart

Auf den folgenden Seiten werden einige der wesentlichen gesellschaftlichen Umbrüche der Gegenwart unter die Lupe genommen. Worin können Potenziale für Ortszentren stecken?

Veränderungen der Gesellschaft: neue Rollenbilder & Lebensabschnitte

Unsere Gesellschaft durchläuft zurzeit große Veränderungen. Veränderungen im familiären Zusammenleben führen zunehmend zu anderen Rollenbildern und neuen gesellschaftlichen Idealvorstellungen. Lebensstile werden vielfältiger. Typische Lebensläufe Ausbildung – Heirat – Hausbau – Kinder und dazwischen noch einen Baum pflanzen, werden zwar von vielen nach wie vor angestrebt, wir werden jedoch immer häufiger mit unerwarteten Brüchen im Lebenslauf konfrontiert oder führen diese selbst herbei. Im Bereich der Bildung und des Berufslebens wird lebenslanges Lernen und räumliche Flexibilität verlangt. In Zukunft werden Personen, die ihr ganzes Leben einen fixen Arbeitsplatz bei einer Firma und an demselben Ort haben, eine Minderheit sein.

Auch im familiären/partnerschaftlichen Zusammenleben sind linear vorhersehbare Abläufe passé. Jugendliche verlassen ausbildungsbedingt früher das Elternhaus, Ausbildungszeiten werden länger, Menschen heiraten später, bekommen später Kinder und auch weniger, immer mehr Partnerschaften werden wieder geschieden, neue Patchwork-Familien entstehen, etc.

Diese Veränderungen haben zur Folge, dass Menschen sehr unterschiedliche Lebensabschnitte durchlaufen, in denen sich auch ihre Anforderungen an Wohnraum und Wohnort verändern.

Was bedeutet das für die Nachfrage nach Wohnungen? Wohnungsgrundrisse müssen flexibel sein, sie müssen sich unterschiedlichen Lebensabschnitten anpassen. (Das Kinderzimmer wird zum Büro, das Wohnzimmer zur Werkstatt, die Terrasse zum Gemüsegarten ...). Gefragt sind auch zunehmend kleine Wohnungen für Singles (Jugendliche Singles, „Zwischendurch-Singles“, Senioren-Singles).

Wird den Menschen mehr Flexibilität abverlangt, spielt ein gut funktionierendes Wohnumfeld eine immer größere Rolle. Gute soziale Infrastruktur (ÄrztInnen, Kindergarten, etc.) und kurze Alltagswege sind für Familien von Bedeutung, in denen beide Elternteile berufstätig sind. Ortszentren bieten top Infrastruktur, gute Erreichbarkeiten, und in den alten Gebäuden Raum für einen Mix an großen und kleinen Wohnungen sowie zudem ein Wohnumfeld mit breitem kulturellem Angebot! Sie sind daher für junge Familien geeignete Wohnorte.



Demografische Veränderungen – mehr alte Menschen

Veränderung in der Altersstruktur unserer Gesellschaft bringen uns immer größere Anteile älterer Menschen. 2009 lag in Österreich zum ersten Mal die Geburtenrate unter der Sterberate. Bereits in 215 Gemeinden Österreichs liegt der Anteil der über 65-Jährigen zwischen 20 und 29%, die Zahl wird sich bis 2020 verdoppeln. Gleichzeitig schrumpft der Anteil der 0-15-Jährigen. (Vgl. Krajasits 2009)

Im Alter ändern sich die Bedürfnisse an den Wohnraum und das Lebensumfeld.

Im Alter verliert das Auto als Fortbewegungsmittel an Bedeutung, öffentlicher Verkehr und das Zu-Fuß-Gehen werden wieder wichtiger. Damit wird das Wohnumfeld zum zentralen Aktionsraum. SeniorInnen wünschen sich ein möglichst selbstbestimmtes Leben, das heißt konkret für das Wohnumfeld: Nähe zu Dingen des Alltags wie Einkaufen, Ärzte und Apotheken, Kultur, Sport und Freizeit.

Zum selbstbestimmten Leben gehört auch das Wohnen in der eigenen Wohnung, selbst wenn immer wieder einmal Hilfe und Unterstützung notwendig sind. Daher sind Wohnmodelle mit „neuen Nachbarschaften“ gefragt, in denen neben Einzelwohnungen auch Gemeinschaftsräume Platz finden, Wohnungsverbände, in denen sich die BewohnerInnen verschiedener Generationen gegenseitig aushelfen, wenn es nötig ist. **„Betreubares Wohnen“ könnte eine Wohnform sein, in der auch Kinderbetreuung und Krankenpflege möglich ist!**

Dabei spielt vor allem das Wohnumfeld eine große Rolle. Für soziales Wohlbefinden sind Kontakte und eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben wichtig. Aus der Wohnung hinaus gehen, auf einer Bank sitzen und mitten drin sein im Geschehen. Die sozialen Kontakte gerade auch über Generationen hinweg zu ermöglichen, das ist Aufgabe des öffentlichen Raums, der in seiner Gestaltung/Möblierung verschiedenen Gruppen Platz bieten muss.

Wohnen im Alter kann im Ortszentrum ideale Bedingungen finden!

Der öffentliche Raum – Faktor Lebensqualität

Menschen, die im Ortszentrum wohnen, schätzen besonders das Leben im öffentlichen Raum: aus dem Haus gehen, Bekannte treffen, sich über den Weg laufen, unverbindlich dazu zu gehören,... bedeutet für sie Lebensqualität. Der Gestaltung des öffentlichen Raums kommt dabei große Bedeutung zu! Es muss einen Grund geben, sich dort aufzuhalten, es braucht Plätze die zum Verweilen einladen und an denen nichts konsumiert werden muss. Der öffentliche Raum gehört Jung und Alt, sowie verschiedenen Gruppen.



Veränderte Arbeitswelt – Kreativwirtschaft

Auch unsere Wirtschaft und mit ihr die Arbeitswelt sind im Wandel begriffen. In Ottensheim beschäftigt sich die Gruppe der °Neuen Arbeit bereits intensiv mit der Frage, wie arbeiten in Zukunft aussehen könnte.

www.neuearbeit.ottensheim.at

Ein stark wachsender Zweig ist der Sektor der Kreativwirtschaft, doch was steckt hinter diesem Begriff? Unter Kreativwirtschaft werden alle Unternehmen erfasst, deren Arbeitsschwerpunkt es ist, kulturelle und künstlerische Produkte herzustellen und zu vertreiben. Dazu zählen Architektur, Design, Musik, Buch & künstlerische Tätigkeit, Radio & TV, Software & Games, Verlage, Video & Film, Werbung. (Definition laut Kreativwirtschaftsbericht 2010)

In Österreich zählte 2008 bereits jedes 10. Unternehmen zur Kreativwirtschaft. Mit einem Anteil von 2,6% an den gesamtwirtschaftlichen Umsatzerlösen entspricht die ökonomische Bedeutung etwa der des Hoch- und Tiefbaus und liegt noch vor dem Tourismus-Sektor.

Der Sektor ist sehr dynamisch und zeigt großes Wachstumspotenzial. Er zeichnet sich vor allem durch kleinbetriebliche Strukturen, hohe Exportquoten (fast jedes zweite Kreativunternehmen hat KundInnen außerhalb Österreichs) und starke Netzwerke und Verflechtung mit anderen Branchen aus. (3/4 der Unternehmen der Kreativwirtschaft arbeiten mit GeschäftspartnerInnen zusammen, um gemeinsam Leistungen für die KundInnen zu erbringen). (Vgl. Kreativwirtschaftsbericht 2010)

Für viele Kreativ-Arbeitende ist der Arbeitsplatz sehr flexibel. Es gibt die Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten nicht mehr und es entstehen neue Kombinationsformen von Wohnen und Arbeit (Zimmer, Office, Kabinett). Wichtig ist vielmehr die Nähe zu Gleichgesinnten, ein kreatives, inspirierendes Flair und Häuser bzw. Räume in denen sich nach individuellen Wünschen Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden lassen.

Ortszentren bieten ideale Räume für die Kreativwirtschaft.



Potenziale im Ortszentrum

Handel – Einkaufen im Zentrum

Eine der wichtigsten Funktionen die das Ortszentrum verloren hat ist die des Einkaufens. In Zeiten der lokalen Produktion gab es Milchladen, Fleischer und Bäcker ums Eck. Heute konkurrieren große Supermarktketten um KundInnen, verlagern ihre Standorte an Ortsränder und werben mit riesigen Verkaufsflächen und Parkplätzen, die in ihren Ausmaßen ein gesamtes Ortszentrum abdecken könnten. Einkaufen ist unmittelbar mit der Vorstellung verbunden, große Mengen billig einzukaufen und diese mit dem Auto direkt vor die Wohnungstür zu transportieren.

Ein weiterer Boom ist der Erlebnis-Einkauf. In künstlich nachgebauten Shopping-Welten wird Einkaufen zum Erlebnis für die ganze Familie. (Vgl. Ecostra 2009)

Welche Rolle kann Einkaufen im Ortszentrum in Zukunft spielen?

Einige Zukunftstrends des Einkaufens:

Die Konkurrenz unter den Geschäften wird weiter zunehmen, aber es lässt sich eine gewisse Sättigung des Kaufkraftpotenzials erkennen. Wir können nicht immer mehr und mehr einkaufen. Marktforscher verweisen bei Prognosen für 2020 auf die Abnahme der Zahl der Erwerbstätigen, sich verkleinernde Familien und damit das Ende des Familien-Großeinkaufs. Die stark wachsende Gruppe der Singles will schnell, unkompliziert und bequem einkaufen.

Der Online-Einkauf wird stark an Bedeutung gewinnen, so hat die Schweizer Migros-Kette bereits ihr gesamtes Angebot im Internet angeboten und der Online-Buchhändler Amazon plant den Einstieg ins Lebensmittelgeschäft. (Vgl. Opitz 2009)

Einkaufen in Ortszentren ist dann attraktiv, wenn es auch dort zum Erlebnis wird, wenn Geschäfte zu Orten der Begegnung und des Aufenthalts werden. Attraktive Ortszentren mit kulturellem Angebot können gute Rahmenbedingungen für kleine Geschäfte bringen und für BesucherInnen Gastronomie, Freizeit und Shopping verbinden. Dabei wird es aber auch „neue Geschäftsmodelle“ geben, wie die Kombination von Online-Shopping, Hauszustellung und kleinem Laden im Ortskern.

Ottensheim hat es geschafft, mit dem Freitagmarkt eine Mischung aus qualitativen regionalen Produkten, Treffpunkt und gesellschaftlichem Event zu etablieren!



Potenziale in Ottensheim

Besonderheiten der Ortskern-Häuser

Die alte Bausubstanz des Ortskerns Ottensheim bietet viele Vorteile gegenüber Neubauten am Ortsrand, auf der grünen Wiese.

Neben der zentralen Lage hat die alte Bausubstanz Geschichte (und erzählt Geschichten), die in unverwechselbaren Räumen erlebt werden kann. Das Flair der Häuser und ihrer Umgebung stellen einen ganz besonderen Wert dar.

Voraussetzung für eine zeitgemäße Nutzung der alten Häuser ist jedoch, mit Kompromissen zu leben und diese zu Stärken zu verwandeln.. Es sollte also nicht "gegen das Haus" geplant werden. Vielmehr geht es darum, die vorhandenen Gegebenheiten aufzunehmen und kreativ weiter zu entwickeln. Geht man auf die Eigenheiten des jeweiligen Gebäudes ein, können individuelle Lösungen gefunden werden, die ganz besondere Qualitäten bieten, die das jeweilige Haus unverwechselbar machen. Es gibt bereits viele Beispiele die zeigen, wie eine attraktive Synthese zwischen alt und neu, zwischen historisch wertvoller Bausubstanz und heutigen Ansprüchen gelingen kann.

Es geht beim Umbau der alten Häuser im Ottensheimer Ortszentrum nicht um maximale Geschosßflächenzahlen, sondern optimale individuelle Lösungen.



Flexibilität & Raumvielfalt

Die Grundrisse alter Häuser sind oft „multifunktional“, das heißt, verschiedene Grundrisse und damit unterschiedliche Nutzungen können oftmals schon mit minimalen Eingriffen und Adaptierungen verwirklicht werden. Die Gebäude im Ortskern von Ottensheim sind nicht nur für eine bestimmte Nutzung maßgeschneidert, daher stehen immer wieder ungenutzte, scheinbar überflüssige Flächen zum Beispiel für Zwischennutzungen zur Verfügung. Dies trägt dazu bei, dass Gebäude im Ortskern aufgrund dieses „Überflusses“ besonders flexibel und vielfältig nutzbar sind.



In der Zeit als die Ortskern-Häuser gebaut wurden, waren neben Wohnen auch Räume für Selbstversorgung, Lager, Werkstatt, Ställe etc. Teil der Gebäude. Heute bieten diese „Reserve-Flächen Platz für viele Verwendungen. Hoftrakte die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden bieten Raum für Wohnen, Ateliers ... - die Höfe können zu „grünen Oasen“ werden.

Potenziale im Ortszentrum

Höfe & Gärten

„Ich würde ja gerne im Ortszentrum wohnen, aber ein privater Freiraum ist mir wichtig und deshalb kommt nur ein Einfamilienhaus für mich in Frage!“ Bei Wohnen im Ortszentrum denken wir meist an Wohnen im dichtverbauten Gebiet - ohne eigenes Grün ..

Eine besondere Qualität vieler Ottensheimer Markthäuser sind aber gerade ihre Höfe. Sie bieten vielfach nicht einsehbare Freibereiche, die, auch wenn sie klein sind, Gärten von Einfamilienhaus-Siedlungen in Punkto Nutzbarkeit in nichts nachstehen und deren Privatheit durchaus übertreffen können. Im Sommer wie Winter wirken sie ausgleichend auf das Mikroklima. Zusätzliche „vertikale Gärten“ auf Feuermauern ergänzen und beleben diese einzigartigen wohnungsbezogenen Freiflächen und machen sie zu privaten Grünoasen.

Ottensheims Zentrum bietet als Besonderheit aber auch zentral gelegene Gärten. Manche Häuser haben noch aus Zeiten der „Ortskommune“ stammende Hausgärten, zum Beispiel in der Sigl-Allee. Zu den meisten Kommune-Häusern gehörten Grünflächen zur Selbstversorgung, sei es in der Marktau für Brennholz oder in der heutigen Streuobstwiese als Weide für Nutztiere etc.

Im Zentrum beim Friedhof haben sich über die Jahre auch Schrebergärten gehalten, die sich gerade in letzter Zeit wieder großer Beliebtheit erfreuen!



Wohnumfeld – Alltag und Freizeit

Häuser im Ortszentrum punkten durch ihr besonderes Wohnumfeld.

Kurze Wege

Die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen, kulturellen Angebote, Gastronomie und Nahversorgung sind fußläufig erreichbar. Nicht für alle Wege und Erledigungen ein Auto zu benötigen, ist ein Schritt in eine neue Form der Lebensqualität!

Oft werden zu wenige Autoabstellplätze im Haus als Defizit der Gebäude gewertet. Das trifft bestimmt für einige Nutzungen zu. Aber gerade die Möglichkeit, unsere persönliche Nutzung des Autos zu reduzieren, ist eine Stärke des Zentrums. In kurzen Distanzen zum Zentrum hat die Gemeinde bereits jetzt öffentliche Stellplätze errichtet und die Rückgewinnung des öffentlichen Raumes für soziales Leben und Kinderspiel ist eine hohe Qualität, die allen BewohnerInnen und BesucherInnen des Zentrums zu Gute kommt.

Vorhandene Infrastruktur

Im Ortskern sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden, vom Amtshaus über die Schulen bis hin zu Gaststätten und Geschäften. Es sind bei der Adaptierung von (leerstehenden) Häusern keine neuen Aufschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde und die Besitzer notwendig. Durch die Dichte des Ortskerns werden die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ökonomischer genutzt. Das spart unser aller Steuergeld.



Stadt - Land -Donau

Der Ortskern Ottensheim bietet die seltene Möglichkeit innerhalb von 5-10 Minuten Gehzeit von einem urban geprägten Zentrum in die „Wildnis“ der Donau, der Rodl- bzw. Bleichbachmündung zu gelangen.

Die direkt am Ortskern vorbeifließende Donau und die Rollfähre erhöhen wesentlich die Unverwechselbarkeit Ottensheims. Das Leben am und mit dem Fluss ist trotz der damit verbundenen Risiken positiv zu bewerten.



Nutzungsvorschläge

Das Zentrum bietet großes Potenzial für Wohnen und Wirtschaft.

Wohnen - Arbeit

Wohnen - betreubar

In fast allen Lebensabschnitten brauchen wir immer wieder einmal „Betreuung“, sind wir auf die Hilfe anderer angewiesen. Das beginnt als Kleinkind und zieht sich durch das gesamte Leben bis ins Alter. Diese Betreuung wurde früher in der Großfamilie übernommen und wird heute stärker als Aufgabe des Staates gesehen. In Zeiten knapper Staatskassen wird selbst-organisierte Betreuung jedoch wieder an Bedeutung gewinnen. Generationen, die zurzeit eher voneinander getrennt leben, können sich gegenseitig unterstützen. Dieses Potenzial ist in aller Munde!

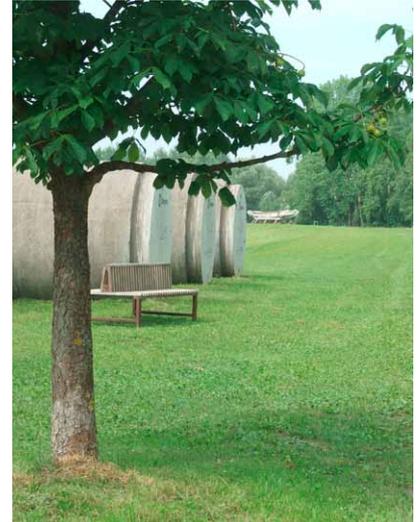
„Betreubar Wohnen“, d.h. Wohnformen, die Platz bieten für Nachbarschaften, für ein „sich über den Weg laufen“ und ein „aufeinander schauen“, sind Wohnformen der Zukunft. Betreubar heißt die Wohnungen so anzulegen und zu gestalten, dass nachbarschaftlich/selbst organisiertes Helfen ermöglicht bzw. gefördert wird.

Betreubares Wohnen steht für Wohnen in der Gruppe, Generationen Wohnen, flexibles Wohnen in zentraler Lage

In alter Bausubstanz lassen sich relativ günstig kleine Wohneinheiten schaffen. Die Häuser können in ein Gemeinschaftswohnhaus mit entsprechenden Allgemeinflächen verwandelt werden. Dazu kann z.B. auch eine Gästewohnung gehören, in der Familienangehörige wohnen, die vorübergehend Betreuung brauchen.

Eine Form, die der Nutzung der Häuser in der Vergangenheit nicht unähnlich ist. Aus der Großfamilie mit Bediensteten und Nutztieren wird eine generationenübergreifende Wohngruppe - auch mit Haustieren.

Die Wohneinheiten müssen so konfiguriert sein, dass sie für eine Person leistungsfähig sind, aber groß genug, um auch zwei Personen oder kleinen Familien Platz zu bieten. Gemeinsame Gästezimmer als Reserveräume, Gemeinschaftsküchen für Feste, gemeinsame Werkstätten oder Büros, geteilte Arbeitsplätze (Desk-Sharing) kompensieren das eher sparsame Raumangebot der einzelnen Wohneinheiten. Viele der gemeinschaftlich genutzten Räume können in Zonen gelegt werden, die für Wohnräume nicht geeignet sind, wie z.B. Erdgeschoßflächen oder ehemalige Geschäftsflächen.



Wohnen - temporär

Temporäres Wohnen stellt eine Sonderform des betreubaren Wohnens dar. Vorübergehend freistehende Wohneinheiten werden an TouristInnen oder an Personen vermietet, die aufgrund von Projektarbeiten in Linz oder in der Region Alternativen zu Hotels und Pensionen suchen. Für diese Form des Wohnens sind Angebote wie Frühstücksgutscheine bzw. Zimmerservice in Kooperation mit der örtlichen Gastronomie oder einer Art gemeinsamer Hausverwaltung notwendig.

„Hotel Ottensheim“ - frei nach oder in Kooperation mit dem Pixelhotel Linz: Zimmer, Studios, ehemalige Stallgebäude,... (Restflächen!) werden als „Hotel Ottensheim“ betrieben. Die Hausverwaltung wird zur Hoteldirektion. Außergewöhnliche Räume könnten auch in das Angebot des Pixelhotels Linz aufgenommen werden. (Siehe www.pixelhotel.at)



Wohnen - mit Kindern

Durch die geringen Entfernungen zu Kinderbetreuungseinrichtungen und den Grundschulen, sowie durch die fußläufige Erreichbarkeit von Freizeitflächen bietet der Ortskern auch ideale Voraussetzung für Wohnen mit Kindern. Ein weiterer Pluspunkt ist die zunehmende Verkehrsberuhigung im Ortskern.



Wohnen - und [Gemüse]Garten

In Zeiten, in denen die Selbstversorgung mit Lebensmittel, bewusste Ernährung und die Idee von Gemeinschaftsgärten an Bedeutung gewinnt, bietet der Ortskern mit den bestehenden, schnell erreichbaren Schrebergärten ausgezeichnete Wohnmöglichkeiten für „Selbstversorger“. Viele Initiativen wie zum Beispiel die Aktion „Grün statt Grau“ des Lebensministeriums sollen Menschen anregen, sich mit dem Thema „Garten“ zu beschäftigen. Auf kleinsten Flächen, auch im dicht verbauten Gebiet, in Trögen, auf Hausmauern,... entstehen [Gemüse]Gärten. In verschiedenen Aktionen werden auch Jugendliche und Kinder erfolgreich motiviert, sich mit Pflanzen – Anbau – Wachsen – Ernten zu beschäftigen. In Ottenheim ist die „Gartengruppe“ der Initiative °Neue Arbeit mit Schulkindern aktiv und bringt den Kindern bei, Gemüse zu ziehen – mit Eifer und Begeisterung sind die Kinder bei der Sache! Andere interessante Beispiele zum Thema „Garten“ sind Gemeinschaftsgärten, in denen Menschen verschiedener Kulturen zusammen kommen, nach ihren Traditionen Gemüse pflanzen, sich austauschen und einander näher kommen.

www.lebensministerium.at



Wohnen - und Arbeiten

Wohnateliers, Wohnbüros, [Kunsthand]Werkstätten kombiniert mit Wohnungen, lassen sich ebenfalls gut etablieren. Die Bausubstanz der Zentren stammt aus einer Zeit, in der Wohnen und Arbeiten selbstverständlich räumlich nebeneinander angeordnet war. Diese Lebensformen werden – etwas abgewandelt - in Zukunft wieder an Bedeutung gewinnen. Für viele UnternehmerInnen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft sind Hofgebäude, gesuchte Arbeits- und Wohnstätten.

Potenziale im Ortszentrum

Wirtschaft - Handel - Arbeit

Startup-Büros / Gründerzentrum Ottensheim

Die Häuser des Ortskerns können ohne große Umbaumaßnahmen als Büros für EinzelunternehmerInnen adaptiert werden. Gemeinsame Nutzung von Infrastruktur wäre auch häuserübergreifend möglich. Durch das von der Fa. Fischer seit den 70er Jahren aufgebaute Fernsehkabel, das sich durch die meisten Dachböden zieht, ist ein erster Anschluss ans globale Netz unabhängig von Telefonanschlüssen schon lange möglich. Größere Besprechungen oder Seminare können in den (nachzurüstenden) Extrazimmern der Gasthäuser durchgeführt werden. Als weitere Entwicklungsmöglichkeit für Startups stünde, sobald größere Flächen benötigt werden, das ehemalige Ziegelwerksgelände zur Verfügung.

(Gemeinschafts)Praxen – Medizin – Wellness - Ernährung

Der Ortskern ist attraktiv für Anbieter aus dem Bereich der sogenannten Gesundheitsindustrie (nach Aussagen von ExpertInnen der Motor des „nächsten Wirtschaftswunders“). Viele TherapeutInnen/BeraterInnen und ÄrztInnen nutzen bereits Räumlichkeiten im Ortskern. Im ehemaligen Kino ist durch eine private Initiative ein Gesundheitszentrum entstanden. **In Ottensheim bildet sich ein Wellness-Cluster, das von Medizin über Bewegung, Coaching und Beauty bis zu gesunder Ernährung reicht.** Auch darin sind Entwicklungs-Chancen für die Zukunft zu sehen.



Lebensmittelläden

Ein weiteres Potenzial des Zentrums sind Lebensmittelläden im weiteren Sinn (auch ein Buch ist ein „Lebensmittel“), als Fortführung/Weiterentwicklung des Freitagmarktes während der Woche. Über **eine gemeinsame Organisationsform als „Lebensmittelmart Ottensheim“** geführt, könnte daraus in Kombination mit den Gemeinschaftspraxen ein überregionaler Schwerpunkt in Ottensheim entstehen. Diese Form der Nahversorgung ist nicht von Stellplätzen vor dem Geschäft abhängig. Wie der Freitagmarkt eindrucksvoll zeigt, funktionieren gerade für diese Branche die etwas abseits gelegenen öffentlichen Stellplätze ausgezeichnet. Denn zum Einkaufen gehört das Flanieren, das Schauen und Tratschen sowie das Verweilen am Platz oder in einem Lokal mit dazu!



Ateliers & Werkstätten

Durch die Nähe zur Kunstuniversität Linz besteht Nachfrage nach Atelierflächen & Werkstätten. Für Ateliernutzungen sind meist nur wenige Adaptierungsmaßnahmen notwendig. Es eignen sich auch kleine Räume, manche Künstler-Werkstätten brauchen auch nur wenig Tageslicht. Somit besteht die Chance, in Resträumen, in Hinterhöfen Ateliers und Werkstätten unterzubringen. Beim Projekt „Potenziale im Ortszentrum“ haben mehrere KünstlerInnen teilgenommen, die ganz konkret Räume für Ateliers, Workshops und Ausstellungen suchen. Die KünstlerInnen möchten nicht nur arbeiten, sondern auch Workshops anbieten und Ausstellungen in alten Häusern zeigen. Viele Zentrums-Häuser haben beeindruckende alte Holzdecken, Arkaden, Gewölbe, die bisher keiner zu sehen bekommt. Zeitlich begrenzt könnten einzelne Räume zu Ausstellungs-Räumen werden. Davon profitieren HausbesitzerInnen genauso wie die KünstlerInnen.

Die temporäre Nutzung zeigt den BesucherInnen Potenziale von Räumlichkeiten auf, die bisher verborgen waren. Leute werden auf die Räume aufmerksam und oft werden so erst Interessierte gefunden, die die Räume langfristig mieten oder kaufen wollen.

Herausforderung Althaus im Ortszentrum

Fragen und Antworten rund um historische Häuser im Ortszentrum

Die alte Bausubstanz in den Ortszentren stellt HauseigentümerInnen vor große Herausforderungen. Es ist nicht einfach, das Haus instand zu halten und zur richtigen Zeit die nötigen Schritte zu setzen. Der Umgang mit der alten Bausubstanz erfordert viel Wissen und Erfahrung. Zudem schränken Vorgaben des Denkmalschutzes die HausbesitzerInnen ein. Da im dicht verbauten Gebiet das gesamte Ensemble das Ortsbild prägt, beeinflussen sich die Häuser gegenseitig stark. Bei baulichen Veränderungen muss aufeinander Rücksicht genommen werden, grundlegende Vorgaben legt der Bebauungsplan fest.

Als schwierig erweisen sich bei alten Häusern die fehlenden Bestandspläne und wenig Kenntnis über den bauphysikalischen Zustand des Hauses. Gerade in diesem Bereich stehen Fachleute beratend zur Verfügung.

Insgesamt stehen HauseigentümerInnen vor vielen Fragen. Vor diesem Hintergrund war es ein wichtiges Anliegen im Projekt, auf HauseigentümerInnen zuzugehen und sie mit Information und Wissen zu unterstützen. ExpertInnen aus verschiedenen Bereichen konnten zu Informationsveranstaltungen gewonnen werden.

Die zusammenfassenden „Fragen und Antworten rund um historische Häuser im Ortszentrum“ sind am Gemeindeamt als Broschüre erhältlich.

Sie behandelt Fragen zu den Themenfeldern

- Denkmalschutz
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Wohnbauförderung für Sanierung und Umbau
- Thermische Sanierung & Energieausweis
- Nachhaltiges Bauen, Baumaterialien
- Bestandaufnahme – in welchem baulichen Zustand ist mein Gebäude?
- Wert meines Gebäudes
- Vermieten – wichtige Grundlagen
- Zwischennutzung & Kooperativen

Ein weiteres wichtiges Anliegen im Projekt war es, HauseigentümerInnen zusammen zu bringen. Viele Probleme lassen sich gemeinsam besser angehen. Es können von mehreren gemeinsam Angebote bei Firmen eingeholt werden, manche Probleme lassen sich über mehrere Häuser hinweg perfekt lösen, während einer alleine vor großen Hindernissen steht. Der Austausch unter HauseigentümerInnen soll weiter gefördert werden! Eine Aktion dazu ist der Stammtisch Ortszentrum. (Siehe Kapitel: Nächste Schritte)

Negativspirale Leerstand

Um zu investieren braucht es ein konkretes Vorhaben, in vielen Fällen ist aber den BesitzerInnen nicht klar, was mit dem Haus langfristig passieren soll, es wird als Familienerbe „aufgehoben“, bis eines Tages vielleicht ein eigener Bedarf entsteht. In der Zwischenzeit verschlechtert sich leider oft die Bausubstanz und es wird noch schwieriger, eine Verwendung für das Haus zu finden.

Gebäude verlieren durch Leerstand enorm an Wert! Sie sind ungenutzt keine geeignete Wertanlage!

Stehen mehrere Gebäude leer, sind die Auslagen nicht gepflegt, die Fassade verwahrlost, ist vor den Häusern kein Leben, so setzt sich eine Negativspirale in Gang, die sich auf alle Zentrumshäuser negativ auswirkt.

Gebäude haben eine begrenzte Lebenszeit. Wenn nicht laufend bestandserhaltende Maßnahmen durchgeführt werden, stehen hohe Sanierungskosten an. HauseigentümerInnen sollten sich dringend überlegen, was lang- und mittelfristig mit dem Haus passieren soll und dementsprechend Schritte planen.



Potenziale im Ortszentrum

Leerstand in Ottensheim

2008 Jahren wurde von Studierenden eine Erhebung in Ottensheim durchgeführt, bei der leer stehende Gebäude gesucht und katalogisiert wurden. Es wurden gezielt Personen befragt, von denen man wusste, dass sie in ihren Häusern freie Flächen haben. Die Studie ergab für Ottensheim mehr als 1.800m² leer stehende Wohnfläche und 2.300m² Handel/ Gewerbeflächen. Die tatsächlichen Werte liegen noch um einiges höher, denn neben den offensichtlichen Leerständen gibt es auch versteckten Leerstand in Häusern, die auf den ersten Blick nicht als unbewohnt auffallen oder Häuser die nur zum Teil genutzt werden. (Vgl. Mayer 2008 und eigene Auswertung der Erhebungen von Tobias Mayer und Wolfgang Gratt)

Chancen & Negatives des Zentrums

In einer Runde mit HauseigentümerInnen wurden Chancen und Schwächen der Ortskern-Häuser gesammelt. Folgende Tabelle fasst die zentralen Statements zusammen.



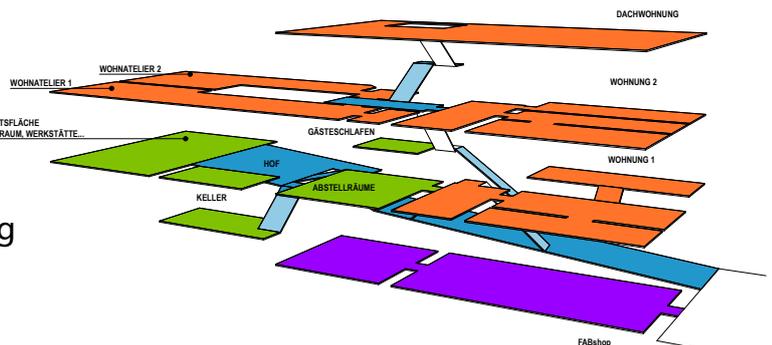
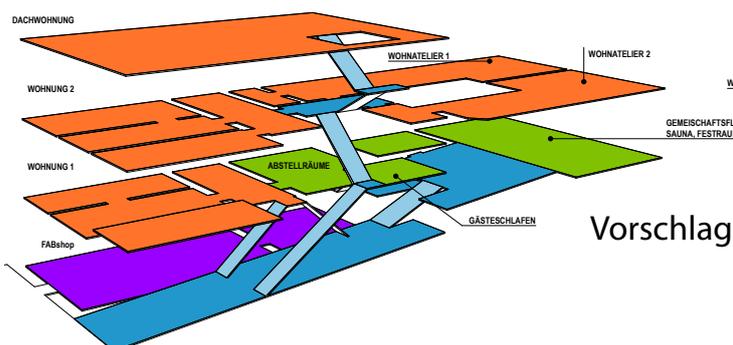
Chancen	Schwächen
zentrale Lage, Erreichbarkeit (Banken, Gemeinde, Post, Kindergarten, Einkaufen ...) und gute soziale Infrastruktur	Herausforderung baufällige Gebäude; Feuchtigkeit, Statik, sonstige Mängel, ...
kurze Wege, Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad	unzureichende Heizung
Wohnen ohne Auto möglich; gute Anbindung an öffentlichen Verkehr	fehlende Bestandspläne, unklarer bauphysikalischer Zustand, ...
Ruhe, wenig Durchzugsverkehr, Verkehrsberuhigung, zentrale Stellplätze	Einschränkungen aus Denkmalschutz und sonstigen rechtlichen Vorgaben
Soziale Komponente – „man geht aus dem Haus und ist mitten drin im Geschehen“	Zentrum verliert an Leben, Abwanderung, Wertverlust
Freizeitangebote, Naherholung, Grünraum, Donau, Sport, ... in unmittelbarer Nähe	Stellplatz vor der Haustür bzw. in der eigenen Garage selten realisierbar
Soziales Leben, Nachbarschaft und Atmosphäre	Risiko: welche Investitionen muss ich tätigen?
Flair alter Bausubstanz, Potenziale für Ausbau... Hinterhöfe und (halb)private Grünflächen	Förderungen sind (noch) nicht optimal für Sanierung von Ortskernhäusern ausgelegt
Grundrisse, die sich flexibel gestalten lassen und neuen Trends idealen Raum bieten	Instandhaltung, Vermieten, ... brauchen neben Geld auch Zeit und Engagement
Chance für qualitative Dienstleistungen sich im Zentrum anzusiedeln	Gewisse Entwicklungsmöglichkeiten sind begrenzt. Fehlender Ausblick, eingeschränkte Möglichkeiten für Balkon, ...
	Unklare Kosten bei Umbau



Alte Bausubstanz = trendiges Wohnen oder Sanierungs- algebraum

Jedes Haus ist individuell zu behandeln. Bei Instandhaltung, Sanierung und Umbau ist es wichtig, sich von ExpertInnen beraten zu lassen und die Bauabteilung der Gemeinde frühzeitig mit einzubeziehen. Nur so können auch grobe Mängel am Gebäude und unrealisierbare Vorstellungen frühzeitig geklärt werden. **Nicht jede Nutzung ist für jedes Gebäude geeignet und vor allem ist nicht immer der maximale Ausbau der Geschosflächen die beste Lösung für das Haus.**

Im Rahmen des Projekts wurden eine Reihe von Potenzialen des Ortskerns deutlich, es mangelt nicht an Nachfrage, sondern an konkreten Konzepten zu deren Umsetzung. Nicht nur mit großen Investitionen und radikalen Umbauten lassen sich Häuser beleben, sondern auch kleine Schritte, womöglich in Absprache mit interessierten MieterInnen, können Entwicklungen ins Laufen bringen, die nicht unbedingt sofort hohe Mieteinnahmen bringen, dem Gebäude aber einen positiven Impuls geben und auf lange Sicht auch zahlungskräftigere MieterInnen anziehen.



Ideenskizzen

Im Rahmen des Projekts wurden konkrete Ideenskizzen für mehrere HauseigentümerInnen entworfen. In Absprache mit den BesitzerInnen wurden Vorschläge für Umbau/Sanierung erstellt. Bei zwei Objekten wurde versucht, mit wenig Eingriffen in die Substanz Grundriss-Lösungen zu finden, die heutigen Anforderungen an Wohnungen entsprechen.

Beispielhaft wurde ein Dachgeschoßausbau unter Erhaltung des bestehenden Dachstuhls untersucht. D.h. es wurde eine weitere Wohnung entworfen, ohne das Dach in seiner Form zu verändern. Gerade das Anheben des Dachstuhls ist im Zentrum aufgrund von Vorgaben des Denkmalamtes oft nicht möglich, die Skizze sollte zeigen, wie trotzdem eine hochqualitative Wohnung untergebracht werden kann, diehofseitig einen Balkon bietet.

In einem weiteren Beispiel wurde der Grundriss eines Hauses völlig neu organisiert. In 3 Geschossen wurde ein Beispiel für flexibles Wohnen aufgezeigt, das Platz für eine Familie bietet und wenn die Kinder ausgezogen sind, kann eine attraktive Wohneinheit vermietet werden. Im Hof wurde ein Neubau vorgeschlagen, der Platz für ein Büro oder Therapieräume bietet.

Weiters wurde die Adaptierung eines Erdgeschoßlokals skizziert. Wie können Vorgaben der Betriebsanlagen-Genehmigung wie Lüftung oder der Einbau von WC Anlagen möglichst funktional erfüllt werden?

Zu den Entwürfen wurde auch ein erster Kostenrahmen erstellt, der den HausbesitzerInnen als Orientierungshilfe dienen soll und die finanzielle Bandbreite von Eingriffen aufzeigt.

Ideen zum Ortskern 2020

Im Rahmen des Projekts wurden verschiedene Ideen angedacht, die in Ottensheim umgesetzt werden könnten. Das sind sowohl Vorschläge und Ideen zu Häusern im Besitz der Gemeinde als auch Vorschläge für Privatgebäude. Zusätzlich wurde über den öffentlichen Raum und über Stellplatzangebote nachgedacht.

Ortskern Projektvorschläge Gemeindebesitz

Derzeit erfolgt eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Gemeindeliegenschaften. Dies bietet die Basis, um in Folge ein Verwertungs- bzw. ein Bewirtschaftungskonzept zu erstellen. Für die Zeit bis zur Umsetzung der einzelnen Konzepte sollten die Häuser für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen. Es folgen Ideenskizzen, die in die Überlegungen der Gemeinde einfließen können.



Altes Amtshaus

Im alten Amtshaus könnte ein Pilotprojekt für FirmengründerInnen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft entstehen. Als Zwischennutzung sehen wir in der Idee des Projektes °Neue Arbeit, ein Offenes Technologielabor (OTELO) zu errichten, großes Potenzial. Durch das Konzept OTELO könnte eine generationenübergreifende, offene Plattform entstehen, die stark zur Belebung des Ortskern beitragen würde.



Rodlstraße 5_Schrebergärten_Bauhof

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Hauses Rodlstraße 5 und der angrenzenden Schrebergärten. Das Haus steht bereits gänzlich leer und ist im derzeitigen Zustand auch nicht mehr nutzbar. Im Westen grenzt an die Schrebergärten der Bauhof Ottensheim. Die Garagen/Hallen des Bauhofes werden in nächster Zukunft nicht mehr benötigt werden, da für die Bauhofkooperation Ottensheim-Puchenau ein neuer Bauhof errichtet wird.

Somit befindet sich im Ortszentrum ein großes Areal in Gemeindebesitz!

- Es könnte dort ein spannendes Projekt entstehen, das Wohnen-Gemeinschaftsgarten und Gemeinschaftswerkstatt verbindet.
- Die Gebäude könnten energieautark angelegt und ausgeführt werden.
- Die Gemeinschaftseinrichtungen (Werkstätten, (Einkoch) Küche, Aufenthaltsgruppenräume,...) könnten für alle OttensheimerInnen zur Verfügung stehen.
- Teile des Schrebergartens werden zurzeit nicht genutzt, sie könnten über das Projekt wieder aktiviert werden. Die Hanglage eignet sich auch ideal für „low-tech“ Adaptierungen wie Bewässerung mit Regenwasser, u.ä.

Die Gebäude könnten idealen Platz bieten für

- Startwohnungen für Jugendliche, Jungfamilien
- Wohnen für SeniorInnen
- Wohnen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen
- temporäres Wohnen (für globale Nomaden)

Für ein derartiges Projekt müsste die Gemeinde Ottensheim nicht als Bauherrin auftreten. Es würde sich ideal für ein „kooperatives Bauen und Wohnen“ Projekt eignen.

- In die Entwicklung der Idee können bereits interessierte MieterInnen mit einbezogen werden.
- Die Errichtung könnte direkt durch eine Bürgergruppe (Baugruppe) erfolgen (vgl. www.buergerstadt.de).

Kooperatives Bauen und Wohnen

Grundgedanke: eine Gruppe von Interessierten findet sich und realisiert gemeinsam ihre Wohnvorstellungen. Dabei hat jeder für sich seine Privaträume, zusätzlich aber gibt es Gemeinschaftsräume, die von allen genutzt werden können. Das können Gästeapartments sein, ein Kinderspielzimmer, ein Veranstaltungsraum, eine Sauna, Werkstatt u.v.m. Für die Einzelnen werden Kosten gespart und gleichzeitig werden kreative, zukunftsweisende Wohnformen ermöglicht. Die Mitglieder der Baugruppe sind Bauträger. Information unter <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org>

Marktstraße Linzer Straße

Seit einiger Zeit wird diskutiert, den Freitagmarkt in die Lin-

Potenziale im Ortszentrum

zerstraße zu verlegen. Die Linzerstraße zwischen Marktplatz und Gasthof zur Post könnte zur Marktstraße umgestaltet werden. Durch die Verlagerung des wöchentlichen Marktes in die Linzer Straße ergeben sich folgende Vorteile:

- Markt auch bei Regenwetter
 - mit Schirmen im Format 5x5m kann die gesamte Straße überdacht werden (Verwendet man Schirme in Tulpenform wird das Regenwasser mittig abgeleitet, sodass auch bei Regenwetter das Marktgeschehen weitgehend im Trockenen stattfinden kann)
- Verbesserte Verkehrssituation
 - die Zufahrt zur Fähre über den Marktplatz bleibt frei
 - der Schleichweg über den Äußeren Graben wird entlastet
 - für Marktwagen ist die Zufahrt zum Standplatz einfacher, auch wenn sie verspätet eintreffen, da die notwendige Durchfahrtsbreite überall gewährleistet wäre.
- Mehr Platz - Entwicklungsmöglichkeit
 - die Schanigärten am Marktplatz kollidieren nicht mit den Marktständen
 - der Markt ist ohne zusätzliche Straßensperren durch das Mit-Nutzen des Hofes des Gasthofes zur Post und der östlichen Marktplatzreihe erweiterbar
 - der Saal und der Hof des neuen Amtshauses kann bei besonderen Anlässen einbezogen werden.

Ortskern Projektvorschläge Privatbesitz

Diese Projekte betreffen Gebäude die in Privatbesitz sind, aber für den Ortskern strategische Bedeutung haben und daher auch im öffentlichen Interesse sein müssen.

Gasthof zur Post

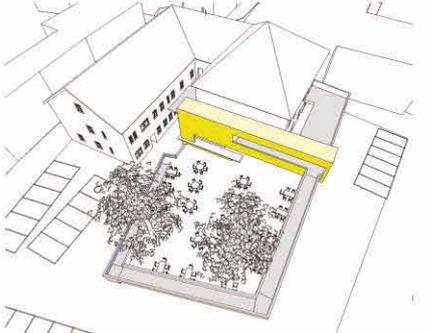
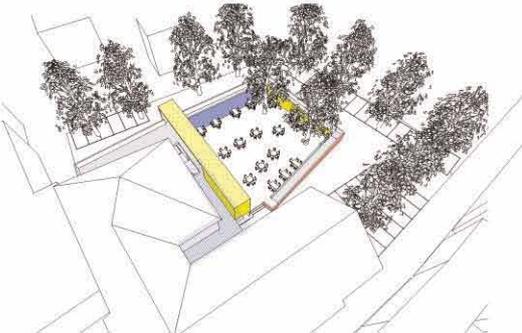
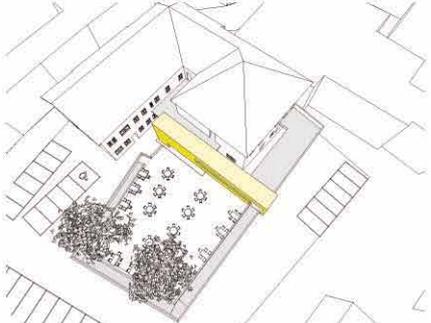
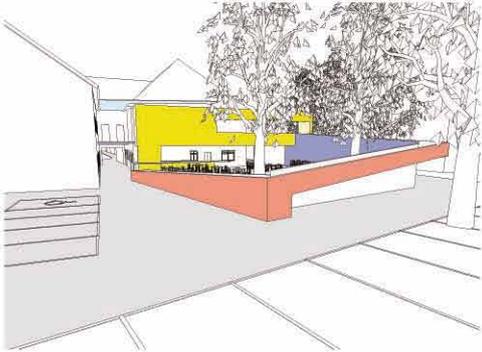
Der Gasthof zur Post stellt neben der Kirche am Marktplatz und dem neuen Amtshaus einen weiteren wichtigen Identifikationspunkt im Ortskern dar. Einerseits als Raumabschluss der Linzer Straße, andererseits als wichtiger (Veranstaltungs)Ort für Ottensheimer Vereine. Die Liegenschaft hat viel Potenzial. Viele wichtige Aufgaben des Gemeindelebens können hier erfüllt werden. Bei einer Neugestaltung der Linzer Straße muss der Hofbereich des Gasthofes zur Post mitgedacht werden.

Der Gasthof zur Post ist Heimat für: ARGE GRANIT, Schachclub Ottensheim, KOMA, KOKO, Theater Tabor, Bühne Ottensheim, Ottensheim Ball, ottensheim.at und andere Stammtische. (Siehe Skizze für Adaptierung)

Krennhuberhaus

Das alte Renaissance-Haus am Marktplatz steht seit längerem leer. Im Rahmen des Projektes wurde Kontakt mit dem Besitzer aufgenommen. Im Juli 2011 soll ein Treffen stattfinden, bei dem Nutzungsmöglichkeiten und weitere Schritte besprochen werden. Zur Zeit gibt es vom Nachbar (Gasthof Schwarzer Adler) Interesse an der Nutzung des Erdgeschosses. Ziel ist es gemeinsam mit dem Hausbesitzer ein Raumprogramm zu erstellen und eine Form der Durchführung zu finden.





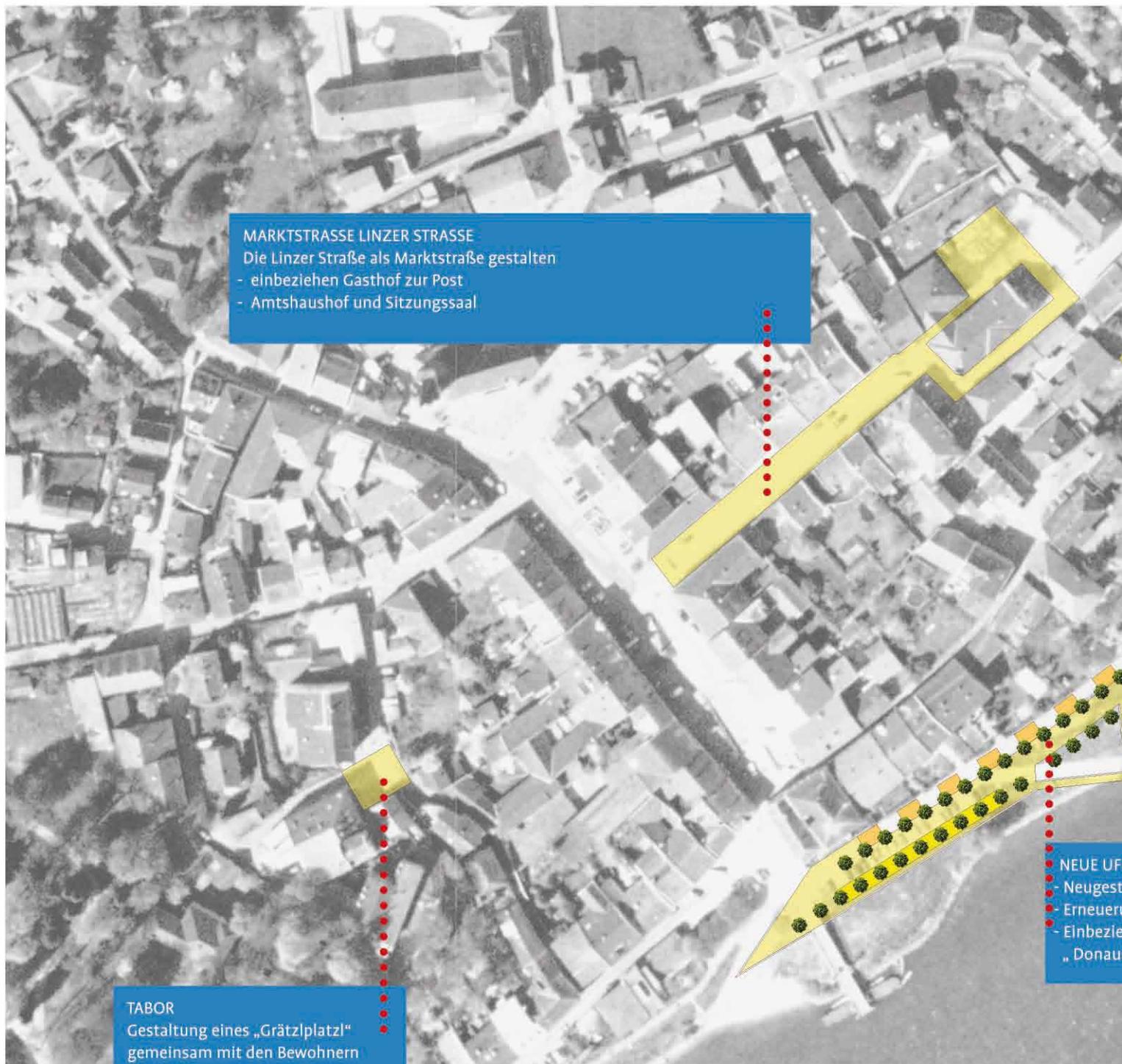
Potenziale im Ortszentrum

Ortskern – Vorschläge für den öffentlichen Raum

Wesentlich für die Qualität des Ortskerns sind attraktive, als „konsumfreie“ Aufenthaltszonen nutzbare öffentliche Räume. Neben dem 2000/2001 im Zuge der Errichtung der Tiefgarage neugestalteten Marktplatz, sind der Bereich der Linzer Straße vom Marktplatz bis zum Parkplatz des Gasthofes zur

Post, das Zellerplatzl, der Platz vor dem Taborkeller und vor allem der Bereich Donaulände – Siglallee wichtige öffentliche Räume. Es ist wichtig, dass sich die Menschen den öffentlichen Raum aneignen, sich dort aufhalten und ihn nutzen. Damit das möglich wird, ist die Gestaltung und Möblierung des Raumes ausschlaggebend.

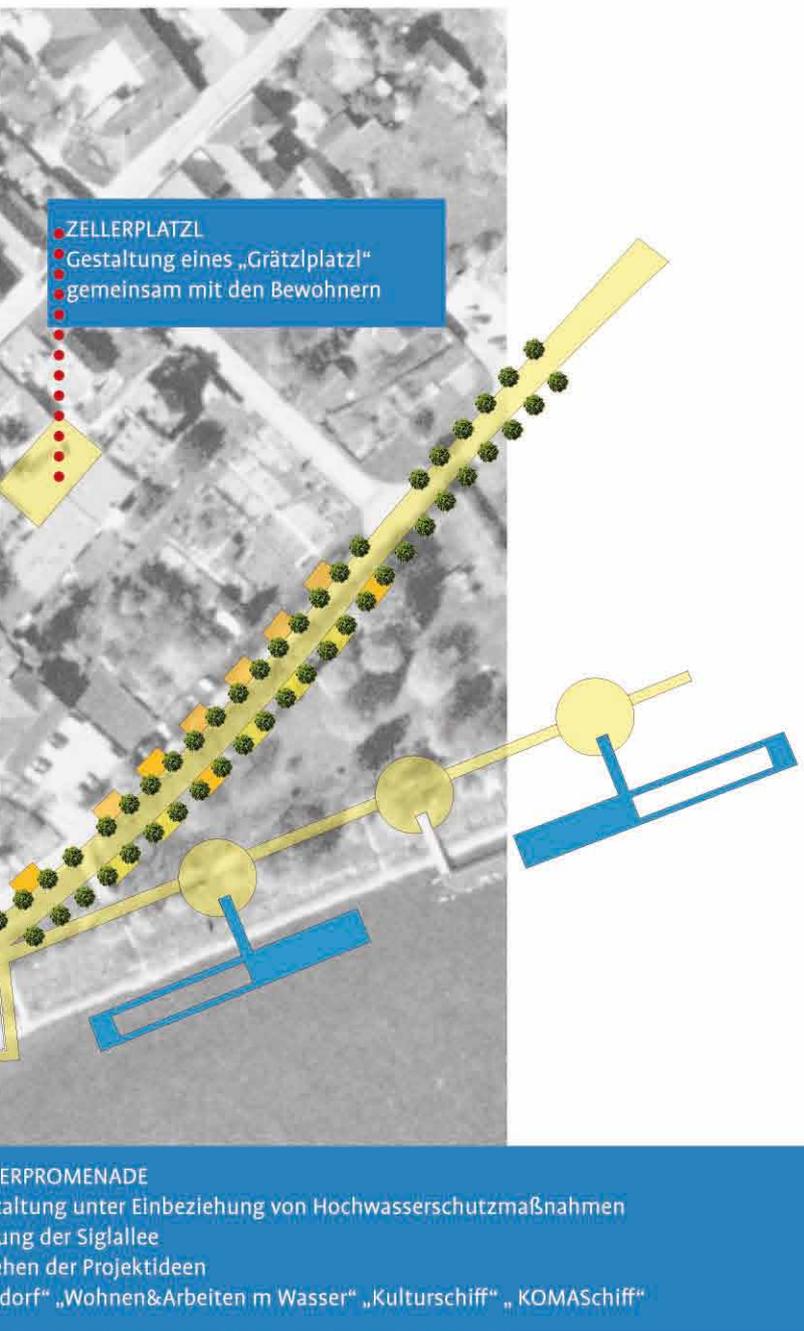
Vorschläge zum Öffentlichen Raum - Möglichkeiten



Generell sollte der gesamte Ortskern nach dem Konzept Shared Space (wie in der Hostauer- und Linzer Straße bereits begonnen) weiterentwickelt werden. Durch die Verlangsamung des Autoverkehrs wird der öffentliche Raum für die Menschen besser nutzbar, Straßenleben kann wieder entstehen. Die Umgestaltung der Räume muss unter Beteiligung der AnrainerInnen und (zukünftigen) MitnutzerInnen erfolgen.

Für die Möblierung der Räume könnte unter Beteiligung der in Ottensheim lebenden Kreativen eine Serie von Objekten designt werden, die als „OpenSource Bausätze“ zur Verfügung gestellt werden und nachgebaut werden können. Dies bietet die Möglichkeit der Förderung von Kunst, wirkt identitätsstiftend und ist auch Ortsmarketing. Ideen wie die multifunktionale Litfaß-Säule gibt es bereits.

Als weitere Maßnahme zur optimalen Gestaltung und Pflege des gemeinsamen Raumes Ortskern soll die „Sammlung“ von Kunst im öffentlichen Raum fortgesetzt werden.



Potenziale im Ortszentrum

Ortskern – Vorschläge für Stellplätze

Auch in den nächsten Jahren werden Autos (Individualverkehrsmittel) ob mit herkömmlichem, Elektro-, oder Hybridantrieb weiterhin große Bedeutung im Leben der Menschen – vor allem an der Schnittstelle Stadt/Land haben. Daher wird auch die Frage „wo das Auto abstellen?“ weiterhin von Bedeutung sein. Wie bereits erläutert, bietet das Ortszentrum viele gute Voraussetzungen für ein Wohnen ohne Auto. Auch wenn Viele auf das Auto nicht ganz verzichten wollen

oder können, so ist es als Luxus zu sehen, wenn wir in Zukunft einen Teil unseres Alltags so erledigen können, dass wir nicht vom Auto abhängig sind! Das eigene (oder Car-Sharing) Auto muss dann nur bei Bedarf in Betrieb genommen werden.

Stellplätze - gibt es Möglichkeiten?

- PARKHAUS BAHNHOFSTRASSE
- ca. 250 Stellplätze auf 3 Ebenen
- Photovoltaikhaut zum Laden von Elektrofahrzeugen
- BesucherInnen- und BewohnerInnenparkplätze
- Stützpunkt für Leih-eBikes,...
- einfacher Rasterbau, nachträglicher Einbau von anderer Nutzung möglich



Nutzung von Hinterhofzonen durch alternative Erschließungen

TIEFGARAGE GH POST + ERWEITERUNG M
- ca. 50 Stellplätze
- Besucher und Bewohnerparkplätze

STELLPLATZERWEITERUNG FRIEDHOF
- ca. 40 Stellplätze
- Besucher und Bewohnerparkplätze

TIEFGARAGE ALTE FEUERWEHR/TSV TURNHALLE
- ca. 40 Stellplätze
- Besucher und Bewohnerparkplätze
- bei Verwirklichung Bebauungsvorschläge von Architekturbüro Projektgruppe 4100 und Architekturbüro Two in a Box möglich

STELLPL
- ca. 100
- Besuch
- Erichtu



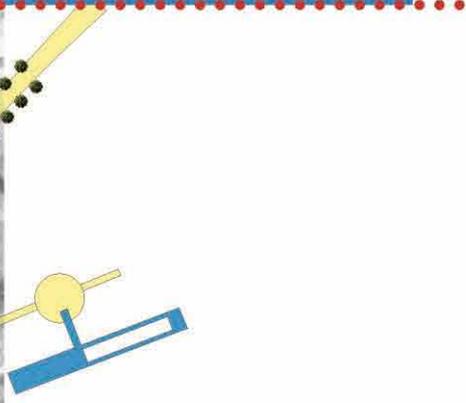
Ottensheim versucht über mehrere öffentliche Parkplätze rund um das Zentrum ausreichend Stellplätze zu organisieren. Diese sind fußläufig gut erreichbar. Diese Stellplätze sind auch noch ausbaubar (siehe Skizze), über herkömmliche Stellplätze als Tiefgaragen oder Parkdecks.

Als Projekt ist zu überlegen, im Bereich Bahnhofstraße/Jörgerstraße ein zentrales Parkhaus (=Ortskerngarage) zu errichten, das durch seine Energiefassade auch den Strom für die Elektrogefährte der Zukunft erzeugt und dessen Struktur bei geändertem Bedarf auch für Wohnungen, Büros usw. verwendbar ist. Der Standort wäre leicht erreichbar und doch so weit entfernt, dass der öffentliche Verkehr als Alternative interessant wird. Denn eines steht fest: Ist die Entfernung zum nächsten öffentlichen Verkehrsmittel größer als die Entfernung zum eigenen Auto, so sind die Anreize gering, wirklich öffentlich zu fahren. (Dieser Vorschlag wurde auch im Projekt „Raumsuche“ vom Architekturbüro „Two in a Box“ ange-dacht.)

Stellplätze für Individualverkehrsmittel sind an verschiedenen Standorten möglich. Die hier vorgeschlagenen sollen als Diskussionsgrundlage dienen und aufzeigen wieviel Stellplätze in etwa geschaffen werden könnten.

- ca. 500 Stellplätze wären möglich für:
- = 250-300 Wohnungen
- = ca. 12.500m² Büro/Geschäftsfläche

ACHBARGRUNDSTÜCK



PLATZ NEUE UFERGESTALTUNG
 Stellplätze in lockerer Aufteilung möglich
 er und Bewohnerparkplätze
 ung in Verbindung mit Hochwasserschutzmaßnahme

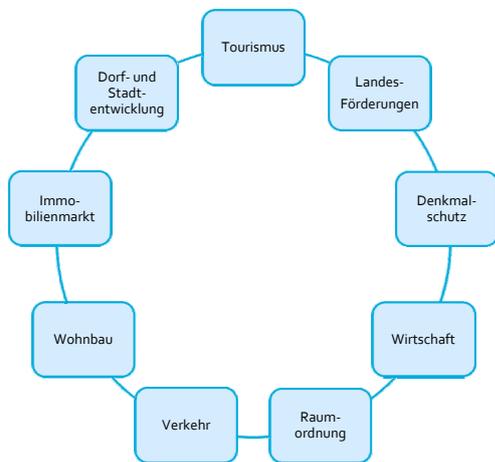


Nächste Schritte - Langfristigkeit

Netzwerke, Organisationsstruktur

Das Thema „Ortskernbelebung“ ist eine komplexe Aufgabe, die die Zusammenarbeit vieler AkteurInnen benötigt. Daher ist es wichtig, das Thema auch weiterhin in der Öffentlichkeit zu diskutieren, denn das Zentrum lebt von seinen BewohnerInnen genauso wie von BesucherInnen, den Unternehmen, Dienstleistern, Bildungseinrichtungen. Um etwas zu verändern müssen die Kräfte gebündelt werden!

Viele AkteurInnen beschäftigen sich mit dem Ortszentrum, viele Initiativen innerhalb der Gemeinde und viele weitere Abteilungen auf Landes- und Bundesebene spielen zusammen. Einige AkteurInnen rund um das Thema Ortskernbelebung auf überörtlicher Ebene:



Der „VVLO“ als Stadt- und Dorferneuerungsverein könnte eine mögliche Schnittstelle für Ortsentwicklung werden. Aber auch neue Organisationsformen, die alle bereits Aktiven mit einbeziehen, sind denkbar. Viele AkteurInnen in Ottensheim berühren das Thema Ortskern:

- Tourismusverband
- °Neue Arbeit
- ARGE Zentrum
- Initiativen wie Klima-bündnis
- Vereine
- Gemeinde
- Gastronomie
- Soziale Einrichtungen
- Gewerbliche MieterInnen

Kommunikation - Bewusstseinsbildung

Wichtig ist auf alle Fälle die Kommunikation von Betroffenen und Interessierten zu fördern.

- Der bereits gestartete **Stammtisch Ortszentrum** für HauseigentümerInnen und Raumsuchende sollte weiter bestehen.
- Information über Angebot und Nachfrage an Räumen wird über die **Raumbörse im Web** gefördert.

www.kon-text.at/ottensheim

Diese Plattform könnte auch noch ausgebaut und auf das gesamte Ortsgebiet erweitert werden, indem auch Gründe, Gewerbeflächen, -Objekte außerhalb des Ortskerns vermittelt werden.

- **Lose Vortragsreihe** zu einschlägigen Themen

Damit es ein neues Bewusstsein für die Potenziale des Zentrums geben kann, muss Ortskernbelebung immer wieder zum Thema gemacht werden. Eine Möglichkeit dazu ist der Start einer **Ottensheim- Ausstellung**.

Bei dieser jährlich (oder 2-jährig) stattfindenden Veranstaltung sollen Projekte (nicht nur Bauprojekte) für nachhaltige Entwicklung vorgestellt werden. Die Ausstellung wird direkt in leer stehenden / verfügbaren Gebäuden bzw. Räumen stattfinden und mithelfen, diese zu beleben.

Da Ortskernbelebung vielerorts ein Problem ist, könnte auch ein **internationales Symposium** zu einschlägigen Themen organisiert werden, bei dem über den Tellerrand geschaut und voneinander gelernt wird.

In Kooperation mit dem Tourismusverband könnte in den leer stehenden Räumen auch ein Sommerprogramm aller Ottensheimer Vereine organisiert werden.



Grundlagen schaffen - Kooperieren

Oft stehen HauseigentümerInnen vor ähnlichen Problemen. Über ein gemeinsames Vorgehen könnten bessere und kostengünstige Lösungen gefunden werden.

Bestandspläne

- Da für viele Gebäude keine ausreichenden Bestandspläne existieren, könnte diese Grundlagenbeschaffung gemeinschaftlich organisiert werden. Die **Baufnahmen** der Gebäude könnten **in einer „Sommerakademie“** in Kooperation mit einer Ausbildungsstätte erstellt werden. Dabei könnten Plangrundlagen inklusive bauphysikalischer und denkmalpflegerischer Beurteilung des Bestandes kostengünstig erarbeitet werden.

Wohnumfeld

- Um Potenziale von Fußwegen und Freiflächen zu fördern, könnte ein Freiflächen- und **Fußwegekonzept** für den Ortskern erstellt werden. Dabei sollten alte Durchgänge und Höfe mit einbezogen werden.
- Entwicklung einer „**Ottensheim-Möbliering**“ für den öffentlichen Raum (eventuell ein Projekt mit den Werkstätten der Neuen Arbeit/Otelo)

Gemeinsam aktiv werden

- Da für viele Ortskern-Häuser das Finden der richtigen Fassaden-Farbe von Bedeutung ist, könnte ein **gemeinsames Farbkonzept** in Zusammenarbeit mit KünstlerInnen und dem Denkmalamt erstellt werden.
- Alle Häuser benötigen demnächst einen Energie-Ausweis (Bei Vermietung und Verkauf). Sinnvoll wäre eine **gemeinsame Initiative** (Beauftragung) zur Erstellung von **Energieausweisen** und Beratung zur Energieoptimierung.
- Nachhaltige Baumaterialien und -methoden sind besonders bei alter Bausubstanz wichtig. Es gibt viele Angebote am Markt! Gemeinsam könnte ein **(Muster)Materialkatalog für nachhaltige Sanierungen/Umbauten** zusammengestellt werden.



Über Grundgrenzen hinweg planen

Durch **gesamtheitliche Betrachtung der einzelnen Straßenzüge** und Nachdenken über Grundgrenzen hinweg können Lösungen gefunden werden, die für alle Beteiligten Vorteile bringen. Denkbar wären zum Beispiel gemeinsame Stiegenhäuser für aneinandergrenzende Hofgebäude, gemeinsame Erschließungen über Hofeinfahrten, Durchgänge für Fußgänger, etc.

Daher sollten „**Planquadrate**“ **festgelegt werden**, (z.B.: die Bereiche der jeweiligen Bebauungspläne) in denen über die Bebauungsplanung hinausgedacht wird um Entwicklungspotenziale aufzuspüren. Die Planungsvorschläge sollten von ArchitektInnenen/RaumplanerInnen erarbeitet werden. Eine Variante wäre die Durchführung eines „Ortkernworkshops“ in Form von Sommerakademien für StudentInnen und AbsolventInnen. (Siehe auch UDO-Konzept 2001-2005) Diese Planungen sollte von der öffentlichen Hand gefördert werden.

Serviceplattform

Wichtig scheint auch das **Angebot von Information und Service für HauseigentümerInnen**. Diese kann von HauseigentümerInnen selbst organisiert werden (z.B. über den Stammtisch, den Verein, etc.) und bei Bedarf auch mit Unterstützung der Gemeinde.

Instandhaltung

Zur Sicherung der Substanz werden (eventuell in Kooperation mit der Gemeinde) **Rahmenverträge** (die z.B.: alle 3 Jahre neu ausgeschrieben werden) mit einschlägigen Professionisten **für Kontroll- und Pflegearbeiten an Gebäuden** abgeschlossen. Sinnvoll wäre beispielsweise eine jährliche Kontrolle der Dächer inklusive Reinigung der Dachrinnen („Dach-Contracting“)

Sanierung

Eine **gemeinsame Ausschreibung von Sanierungs-/Umbauarbeiten** (wenn zeitlich möglich) bzw. Rahmenverträge (für Mitglieder) mit Firmen bzw. ExpertInnen für Beratung und Planung durchführen. Dabei sollte es gesicherte Regie- und Materialkosten für z.B.: 3 Jahre geben.

Hausverwaltung

Es könnte eine **gemeinsame Verwaltung für die Häuser** aufgebaut werden, die neben Steuererklärungen und Veranstaltungen und Beratung zu Mietrechtsfragen (z.B. durch die Organisation „Haus- & Grundbesitzerbund“) auch assistierte Arbeitseinsätze bei Winterdienst, Gehsteigräumung, Frühjahrsputz, Einwinterung macht oder koordiniert. Um einen einfachen Einstieg zu bekommen und die Kosten dafür niedrig zu halten, wäre auch denkbar, dass diese Aufgaben zunächst von einer MieterIn übernommen wird, die diese Tätigkeiten im Gegenzug für eine günstigere Büromiete übernimmt.

Fazit

Mit dem **Abschlussbericht** liegt nun **eine gute Grundlage** vor, mit der die Gemeinde weiterarbeiten kann. Durch die breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit und die intensive Zusammenarbeit mit HauseigentümerInnen, Raumsuchenden und Interessierten ist eine erste Aktivierung gelungen. Einige Aktionen wurden auch bereits gestartet, andere wurden angedacht.

Konkret wurde bereits der **Stammtisch Ortszentrum gestartet**. Dieser Stammtisch findet regelmäßig 3x im Jahr (gemeinsam mit dem „offenen Markt“) statt und soll einen Basis für Austausch und Selbstorganisation bieten. Ganz konkrete bzw. persönliche Anliegen können dort diskutiert und weiterverfolgt werden.

Bereits **eingrichtet** wurde auch die **Raubörse Ortszentrum**. 6 Raumsuchende und 2 Raumanbietende haben bereits die Raumbörse genutzt und Raum-Steckbriefe ausgefüllt. Diese Raumbörse muss weiter bestehen bzw. ausgebaut werden.

Langfristig muss eine **geeignete Organisationsstruktur** gefunden werden, da die Aufgaben nicht allein von der Gemeinde übernommen werden können. Eine gewisse Auslagerung hat sich auch bereits im Projekt als sinnvoll erwiesen, da die Gemeinde zugleich Baubehörde ist und „neutrale, außenstehenden BeraterInnen“ Personen anders erreichen können.

Eine Art **Ortskernentwicklungsbüro in Abstimmung mit dem VVLO** könnte das organisatorische Herzstück werden. Darüber muss aber erst noch weiter beraten werden. Die Raumbörse muss weiter geführt werden, ebenso der Stammtisch Ortszentrum. Die Idee der Ottensheim-Ausstellung als Veranstaltungsreihe in leerstehenden Häusern wäre eine nächste konkrete Aktion für 2012.



Quellen und weiterführende Literatur

Barbara Keiler und Helmut Kuess: Häuserleben, die Spuren der Zeit in unserem Lebensraum.- in Vorum, Forum für Raumplanung und Regionalentwicklung in Vorarlberg, Nr. 10, 14. Jahrgang

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Deutschland): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Werkstatt: Praxis Heft 57

Ecostra: Der Raum Innsbruck, Rum und Völs als Standort für den Einzelhandel, Strukturanalyse des Einzelhandels 2009 im Auftrag der Stadt Innsbruck, Land Tirol und Wirtschaftskammer Tirol.

Feuerstein, Koselicka, Feigelfeld: Sicherung der Lebensqualität im Alter, Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien 2005

Land OÖ, Oö Akademie für Umwelt und Natur: Ökologisch Bauen und gesund Wohnen ! Sanieren, 2010

Opitz, Arne: Einzelhandel, Strukturen in rasantem Wandel.- in RAUM, Zeitschrift des ÖIR Nr. 74, 2009

Holzinger, Hans: Lebensqualität im ländlichen Raum oder die Renaissance der Orte in einer neuen Regionalität.- in ausblicke, Magazin für ländliche Entwicklung, Netzwerk Land BMLFUW 2/2010

Kulmer, Veronika: Eine ökonomische Analyse der Zersiedelung anhand des Fallbeispiels Bezirk Hartberg.- in Wegener Zentrum für Klima und Globalen Wandel, Karl-Franzens-Universität Graz, Wissenschaftlicher Bericht Nr. 31-2010

Krajasits, Corneila: Altsein in neuen Dimensionen, DIE Herausforderung für den ländlichen Raum.- in: RAUM, Österreichisches Institut für Raumplanung, Herausforderung alternde Gesellschaft Nr. 74, 2009

Mayer, Tobias: Ortskernbelebung Ottensheim, Bakkalaureatsarbeit an der Universität für Bodenkultur Wien 2008

Wirtschaftskammer Österreich: Vierter Österreichischer Kreativwirtschaftsbericht 2010

Bildnachweis

Alle Fotosim Bericht, außer der untenstehend angeführten, stammen von der Firma kon-text und Klaus Hagenauer

Zur Verfügung gestellt wurden uns folgende Bilder:

Seite 10 - Fotoclub - Bill Bayer

Seite 19 - Gartengruppe °Neue Arbeit Ottensheim

Seite 23 - Goldschmied Klaus Anselm

Die Pläne und Skizzen wurden von Klaus Hagenauer erstellt.

ExperInnen, die im Prozess ihr Wissen eingebracht haben

Thema	Name der Expertin / des Experten	Homepage	E-Mail
Bauabteilung, Behördenlauf, Bewilligungen	Philipp Tschavoll (Bauabteilung Gemeinde Ottensheim)	http://www.ottensheim.eu	philipp.tschavoll@ottensheim.ooe.gv.at
Denkmalschutz	Ulrike Knall-Brskovsky (Bundesdenkmalamt)	http://www.bda.at	ooe@bda.at
Gemeinschaftliches Wohnen und Bauen	Christian Ambos (SUE Architekten)	http://www.sue-architekten.at	ambos@sue-architekten.at
Gesellschaftliche Trends	Prof. Jens S. Dangschat (Siedlungssoziologe, TU Wien)	http://raum.tuwien.ac.at	jens.dangschat@tuwien.ac.at
Mietrecht, Gebäudewert	Ernst Mayrhofer (Haus- und Grundbesitzer Bund)	http://www.oehgb.at	office@hausundgrundbesitzer.at
Nachhaltiges Bauen	Alfred Ruhdorfer (Baubiologisches Institut)	http://www.bau-innovation.at	ruhdorfer@naturbaustoffescharinger.at
Übergabe, Grundbuch, Wertverfall	Rudolf Schachner (Notar)	http://www.notar-schachner.at	4100@notar-schachner.at
Pixel Hotel	Jürgen Haller (Pixel Hotel)	http://www.pixelhotel.at	juergen.haller@pixelhotel.at
Potenziale alter Gebäude	Klaus Hagenauer (Architekt, AUTARC://NET)	http://www.autarc.net	hagenauer@autarc.net
Raubörse	Ulrike Schwantner (Raumplanung, Projektmanagement, kon-text)	http://www.kon-text.at	ulrike.schwantner@kon-text.at
Raumordnung	Walter Werschnig (Land OÖ, Abteilung Raumordnung)	http://www.land-oberoesterreich.gv.at	walter.werschnig@ooe.gv.at
Sanieren/Umbau Althaus	Armin Auinger (Baumeister, Firma Priesner)	http://www.priesnerbau.at	armin.auinger@priesnerbau.at
Stadtmanagement	Karin Rad (Stadtmanagement Schwanenstadt)	http://www.schwanenstadt.at	info@schwanenstadt.at
Temporäre Nutzungen	Bernhard Mayer (Stadtteilmanager, kon-text)	http://www.kon-text.at	bernhard.mayer@kon-text.at
Thermische Sanierung	Franz Mitmasser (Energiesparverband)	http://www.esv.or.at	franz.mitmasser@esv.or.at
Wirtschaft	Erwin Brandl (GUUTE-Verein, WKOÖ)	http://www.guute.at ; http://www.wko.at/ooe	erwin.brandl@jeba.at
Wohnbauförderung	Wolfgang Modera (Wohnbauförderung)	http://www.land-oberoesterreich.gv.at	Wolfgang.Modera@ooe.gv.at

Checkliste Sanieren oder neu Bauen

Folgende Checkliste aus der Broschüre „Ökologisch Bauen und gesund Wohnen ! Sanieren „, der Öo. Umweltakademie, zeigt zentrale Fragen rund um Sanierung auf.

Checkliste

Sanieren oder neu bauen?

- Prüfung von Finanzierungsmöglichkeiten und von Wohnbauförderungen
- Prüfung der technischen Umsetzbarkeit der Sanierung
- Emotionale Bindung an das Altgebäude

Zum Standort

- Prüfung vorhandener Anschlussleitungen, Infrastrukturen (Kanäle, Zufahrtswege etc.) und Ressourcen (Baustoffe, Energie etc.)
- Berücksichtigung der lokalen klimatischen Bedingungen (Solarangebot, Verschattung etc.)
- Prüfung natürlicher Bedrohungen (Hochwasser, Lawinengefahr, Radon, Unwetterrisiko etc.)
- Untersuchung der eigenen Mobilitätsbedürfnisse und der Erreichbarkeit benötigter Einrichtungen (Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplatz etc.)

Zum Bestandsgebäude allgemein

- Bestandsaufnahme des Altbaus
- Erfassung der eigenen Nutzungsansprüche
- Prüfung aller rechtlichen und finanzierungstechnischen Rahmenbedingungen
- Definition des Sanierungskonzepts

Zu Schäden des Bestandsgebäudes

- Analyse aller Bauschäden
- Studie zur technischen Behebung der Bauschäden
- Wirtschaftlichkeitsprüfung der technischen Sanierungsmöglichkeiten

Zum Zustand der Haustechnikkomponenten

- Erfassung der haustechnischen Anlagen
- Prüfung weiter nutzbarer Komponenten
- Untersuchung der Nutzbarkeit erneuerbarer Energieträger
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterschiedlicher Systeme im Betrieb
- Ökologische Betrachtung der möglichen Energieträger

Quelle: ökologisch Bauen, gesund Wohnen.- öo.Akademie für Umwelt und Natur

Stellplätze im und um das Ortszentrum

Die Karte zeigt das Stellplatz-Angebot in und um das Ortszentrum von Ottensheim. Sie wurde von der Gemeinde als Ergänzung zum Parkleitsystem er-



Liebe Marktbesucherinnen und Marktbesucher!

Unser Ottensheimer Marktkern wird immer attraktiver und lädt zum Einkaufen und Flanieren, zum Besuch unserer zahlreichen Arztpraxen oder zum Verweilen in einem unserer zahlreichen Gastronomiebetriebe ein. Die Marktgemeinde Ottensheim kann Ihnen eine große Anzahl an Parkmöglichkeiten anbieten.

In unmittelbarer Nähe zum Marktplatz (1 – 3 Gehminuten) stehen Ihnen

- 137 Parkplätze (ohne zeitliche Beschränkung)
- 57 Kundenparkplätze (ohne zeitliche Beschränkung)
- 3 Arztparkplätze (ohne zeitliche Beschränkung)
- 73 Kurzparkplätze (120 min)
- 91 Kurzparkplätze (60 min), sowie
- 30 Haltemöglichkeiten (10 min) zum „schnellen“ Einkauf am Marktplatz selbst

zur Verfügung.

In den Wintermonaten (1. November bis 31. März) ist jedoch das Parken in den Nachtstunden (von 18 bis 6 Uhr) auch im Bereich der Haltezone am Marktplatz möglich.

Zum Thema HALTEN und PARKEN gibt es aus den unterschiedlichsten Blickwinkeln (einkaufen, wohnen, Gastgarten genießen, spielen, flanieren, Rad fahren) sehr verschiedene Sichtweisen. Eine für ALLE richtige und gute Lösung ist schwer erreichbar! Wir freuen uns über Ihr Dasein, Ihren Besuch, Ihren Einkauf, in unserem wunderschönen Markt Ottensheim.



Marktgemeinde Ottensheim

Kurzfassung

Herausforderung

Ottensheim hat als ältester Markt des Mühlviertels lange Tradition eines belebten Marktes, der historisch gewachsener Kern steht aber zunehmend vor der Herausforderung seine Vielfalt zu erhalten. Veränderte Lebensweisen in Mobilität, Konsum- und Freizeitverhalten, Produktion und Lebensstilen haben wie überall auch das Zentrum von Ottensheim stark verändert. Vermehrt haben Gewerbe, Dienstleister und BewohnerInnen das Zentrum verlassen, zurück bleiben Leerstände, die mit der Zeit immer schwieriger zu beleben sind.

Soll das Zentrum gestärkt werden und eine nachhaltige Entwicklung gefördert werden, so müssen die Chancen für zeitgemäße Entwicklungen gefunden und gefördert werden. Nicht der Vergangenheit nachtrauern und die „alte Zeit“ heraufbeschwören, sondern unter den gegebenen Rahmenbedingungen Potenziale des Zentrums ans Licht bringen und aktiv werden. Dabei ist wichtig, dass möglichst viele AkteureInnen aus dem Ort zusammenarbeiten und überörtliche Institutionen mit eingebunden werden.

Potenziale Ottensheim

Ein Zentrum lebt ganz stark von den Menschen, die dort wohnen, nur so können auch andere Nutzungen angezogen werden. Ortszentren bieten ideale Rahmenbedingungen für viele Wohnformen, wie einem nachbarschaftlichen Wohnen, in dem sich mehrere Generationen unterstützen können. Zentral wohnen mit sozialer Infrastruktur in der Nähe und kurzen Alltagswegen gewinnt beispielsweise für Familien an Bedeutung, in denen beide Elternteile berufstätig sind, bedeutet aber auch für alte Menschen ein Gewinn an Lebensqualität. Potenziale bietet das Zentrum von Ottensheim auch für eine Kombination von zentral gelegenem Wohnen und Garten, in Höfen, Hausgärten oder Schrebergärten.

In der sich stark wandelnden Arbeitswelt, gibt es immer mehr Kleinunternehmer/innen, die gerade in Ortszentren einen idealen Standort finden. Dazu zählt vor allem der Bereiche der Kreativ-Wirtschaft. Sie schätzen die Zentralität, die Nähe zueinander und die Synergien die daraus entstehen können. Im Ortszentrum stecken auch viele Potenziale für die Kombination Wohnen und Arbeiten. In Ottensheim ist ein Cluster im Bereich „Medizin-Wellness-Beratung“ am Entstehen, der weiter ausbaubar ist. Der Freitagmarkt ist ein gutes Beispiel für die Zukunft des Einkaufens im Zentrum, das qualitative und innovative Produkte, die soziale Komponente des „sich treffen“ und das zu Fuß einkaufen kombiniert. Auch dieser Bereich birgt noch Potenzial.

Neben den Gebäuden spielt auch der öffentliche Raum im Zentrum eine große Rolle. Er muss Möglichkeit für Kommunikation bieten. Man will sich treffen, über den Weg laufen, gesehen werden, sich dort aufhalten ohne unbedingt etwas zu konsumieren. All diese Funktionen sind für den Zusammenhalt der Gemeindebevölkerung wichtig!

Im Ortszentrum ist ein Spagat zu schaffen zwischen guter Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Das bedarf einer Verkehrslösung, die Geschwindigkeiten reduziert und somit das konfliktfreie Nebeneinander von motorisiertem Verkehr, zu Fuß-Gehenden und RadfahrerInnen ermöglicht. Ottensheim arbeitet mit dem Konzept des „Shared Space“ bereits in diese Richtung!

Ausblick – langfristige Strukturen

Der Gemeinde liegen mit dem Projektbericht wichtige Grundlagen vor, um weitere Schritte zu planen. Ebenso konnte eine große Öffentlichkeit erreicht werden und es zeigt sich, dass zunehmend Anfragen und Vorschläge bei der Gemeinde bzw. bei der Projektleitung einlangen. Damit wirklich Dinge in die Tat umgesetzt werden können, muss Ottensheim weiterhin an dem Projekt dranbleiben. Wichtig sind:

- die Fortsetzung/Weiterentwicklung der Raumbörse und des Stammtisches,
- eine Vernetzung der lokalen Akteure für weitere konkrete Schritte,
- Bewusstseinsbildung über Vorträge und Exkursionen, sowie
- die Schaffung von (Planungs)Grundlagen auch in Abstimmung mit überörtlichen Institutionen als gemeinsame Basis.





Marktgemeindeamt
Marktplatz 7
4100 Ottensheim
T (+ 43 – 72 34) 82 255 – 0
www.ottensheim.eu



ProjektverfasserInnen



DI Andrea Breidfuss
Ingenieurbüro für Raumplanung
A-1110 Wien, Gottschalkgasse 5 / 11

kon-text Oberösterreich
DI Ulrike Schwantner
A-4100 Ottensheim, Bahnhofstraße 8
Tel: +43 676 751 82 65
Mail: ulrike.schwantner@kon-text.at
Web: www.kon-text.at

://AUTARC.NET

Architekt Dipl.-Ing. Klaus Hagenauer
A-4040 Linz, Hauptstraße 10
Tel: +43 732 71 71 91
Mail: hagenauer@autarc.net
Web: www.autarc.net

Das Projekt „Potenziale im Ortszentrum von Ottensheim“ wird vom Land Oberösterreich gefördert: über das Programm „Flächensparende Baulandentwicklung“ der Abteilung Umweltschutz und aus Mitteln der Agenda 21.

