

Starke Zentren

Ein Wegweiser für Gemeinden
im Steirischen Zentralraum.



Erarbeitet vom Regionalmanagement Steirischer Zentralraum und der nonconform ideenwerkstatt GmbH in Zusammenarbeit mit den Gemeinden des Steirischen Zentralraums.

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	5
EINLEITUNG	6
Entstehungshintergrund	7
Ausgangslage Steirischer Zentralraum	8
Regionsüberblick Steirischer Zentralraum	9
Strategischer Rahmen	12
WEGWEISER	14
Eine kurze Einführung	15
Wegweiser – so funktioniert!	16
Die 5 Schritte im Überblick	17
SCHRITT 1: Vorbereitung – Den Rahmen schaffen	20
SCHRITT 2: Ausgangslage – Wo stehen wir?	22
SCHRITT 3: Positionierung – Wohin wollen wir und worauf können wir aufbauen?	32
SCHRITT 4: Strategie – Möglichkeiten ausloten und gemeinsam entwickeln	34
SCHRITT 5: Umsetzung – Schritt für Schritt ins Tun kommen	40
ANHANG	42

Damit ein Ortszentrum belebt ist, müssen sich die Menschen gerne dort aufhalten und sich wohlfühlen. Uns in Kumberg ist es daher besonders wichtig, die Bewohner:innen in die Planung der zukünftigen Entwicklung des gesamten Ortskerns – und damit ist nicht nur der Hauptplatz gemeint – von Anfang an einzubinden.

Franz Gruber, Bürgermeister Marktgemeinde Kumberg

Vorwort

Die Stärkung von Orts- und Stadtzentren ist eine bedeutende Aufgabe und zugleich eine große Chance für die nachhaltige räumliche Entwicklung unserer ländlichen und städtischen Gemeinden. Sie bilden den Raum, in dem sich Identität und Gemeinschaft manifestiert und spielen eine entscheidende Rolle für die Lebensqualität der Menschen vor Ort.

Im Steirischen Zentralraum, dem dynamischsten Ballungsraum der Steiermark, gibt es neben den allgemeingültigen Herausforderungen wie Leerstände, Auswirkungen des Klimawandels und die Entwicklung neuer Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen weitere spezifische Aufgaben zu lösen. Auch in Kommunen mit Bevölkerungswachstum und damit einhergehend hohen Nutzungsdruck auf vorhandene Flächen bedarf es einer vertieften Auseinandersetzung, um Innenstädte und Ortszentren als lebendige Lebens- und Alltagsräume für Generationen zu erhalten bzw. zu verbessern.

Wir als Region Steirischer Zentralraum haben es uns zum Ziel gesetzt, Sie als Gemeinden dabei zu unterstützen. Zusammen mit Vertreter:innen des Landes Steiermark, insbesondere der Ortskernkoordination, und Expert:innen sowie aufbauend auf Analysen und Erfahrungswerten aus unseren Gemeinden hat das Regionalmanagement für Sie diesen Wegweiser erarbeitet. Er bietet in 5 kompakten Schritten eine Orientierung auf dem Weg zum starken Ortszentrum und zeigt Ihnen dafür wesentliche Ansprechpartner:innen auf.

Elke Kahr, Vorsitzende
des Regionalverbands
Steirischer Zentralraum

Erwin Dirnberger, Stv.
Vorsitzender des Regional-
verbands Steirischer Zentralraum

Kerstin Weber, Geschäftsführerin
des Regionalmanagements
Steirischer Zentralraum

Einleitung

Die Stärkung der Orts- und Stadtzentren ist ein zentrales Anliegen der Steiermärkischen Landesregierung. Mit der Installierung der Ortskernkoordination 2022 wurde seitens des Regionalressorts des Landes Steiermark eine zentrale Anlaufstelle für Fragen der Orts- und Stadtkernentwicklung in der Abteilung 17 geschaffen. Auch in der Regionalen Entwicklungsstrategie „Steirischer Zentralraum 2020+“ wurde die Sicherung von hochwertigen Standorten als Arbeits- und Lebensraum für die Bevölkerung festgeschrieben. Dabei kommt der Innen- vor der Außenentwicklung eine besondere Bedeutung zu, die auch im baukulturellen Leitbild der Region 2020 festgehalten wurde. Auch die regionalen Aktivitäten im Steirischen Zentralraum rücken gemäß der Arbeitsprogramme, 2023 und 2024 die Innenstadt- und Ortszentrumsentwicklung in den Fokus.

Mehrwert starker Zentren

Innenstädte und Ortszentren haben für Städte und Gemeinden eine besondere Bedeutung. Starke Zentren fungieren als attraktive und multifunktionale Lebens- und Alltagsräume für alle Generationen und stärken damit die Lebensqualität vor Ort. Laut Österreichischer Raumordnungskonferenz (ÖROK) ist die Stärkung der Orts- und Stadtzentren sogar einer der Schlüsselfaktoren für nachhaltige Raumentwicklung, Zukunftsfähigkeit, sozialen Zusammenhalt und wirtschaftliche Prosperität in Österreich. Für den Erhalt bzw. die Schaffung von attraktiven Orts- und Stadtzentren ist eine Verflechtung unterschiedlicher Funktionen wie z.B. Wohnen, Nahversorgung, Wirtschaft, soziale Einrichtungen und öffentliche Freiräume notwendig. Belebte Ortszentren schaffen Raum für soziale Interaktionen und dienen als Anziehungspunkt sowohl für Gemeindebewohner:innen als auch für Besucher:innen. Zudem kann die Stärkung der Ortszentren einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie zur Erhaltung der Kulturlandschaft leisten. Langfristig kann die Konzentration auf Innenentwicklung den Gemeinden auch Kostenvorteile bringen, da

diese vergleichsweise geringe Erschließungs- und Infrastrukturkosten verursacht.

Handlungserfordernisse

Um bestehende Stadt- und Ortskerne zu stärken und Zersiedelung zu vermeiden, bedarf es maßgeschneiderter und abgestimmter Maßnahmen auf Gemeindeebene. Aufgrund des breiten Themenspektrums (Raumplanung, Mobilität, Freiraum, ...) sowie der regionalen Verflechtungen, die bei der Entwicklung von Ortszentren zu berücksichtigen sind, bedarf es einer koordinierten Vorgehensweise. Ortszentrumsentwicklung darf nicht die Summe vieler zufälliger Einzelentscheidungen und Einzelprojekte sein. Sie muss ganzheitlich verstanden, angegangen und umgesetzt werden – räumlich, funktional, thematisch und akteur:innenbezogen. Für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen gibt es keine pauschalen oder richtigen Lösungen. Es bedarf differenzierter Entwicklungsstrategien, die sich an den spezifischen räumlichen Qualitäten und Bedürfnissen vor Ort orientieren. Der folgende Wegweiser soll den unterschiedlichen Ausgangslagen und Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Steirischen Zentralraum Rechnung tragen und die Gemeinden auf dem Weg zu einer ganzheitlichen und integrierten Stärkung der Orts- und Stadtzentren unterstützen. Sie soll Anregung und Inspiration für die Auseinandersetzung mit dem eigenen Zentrum sein.

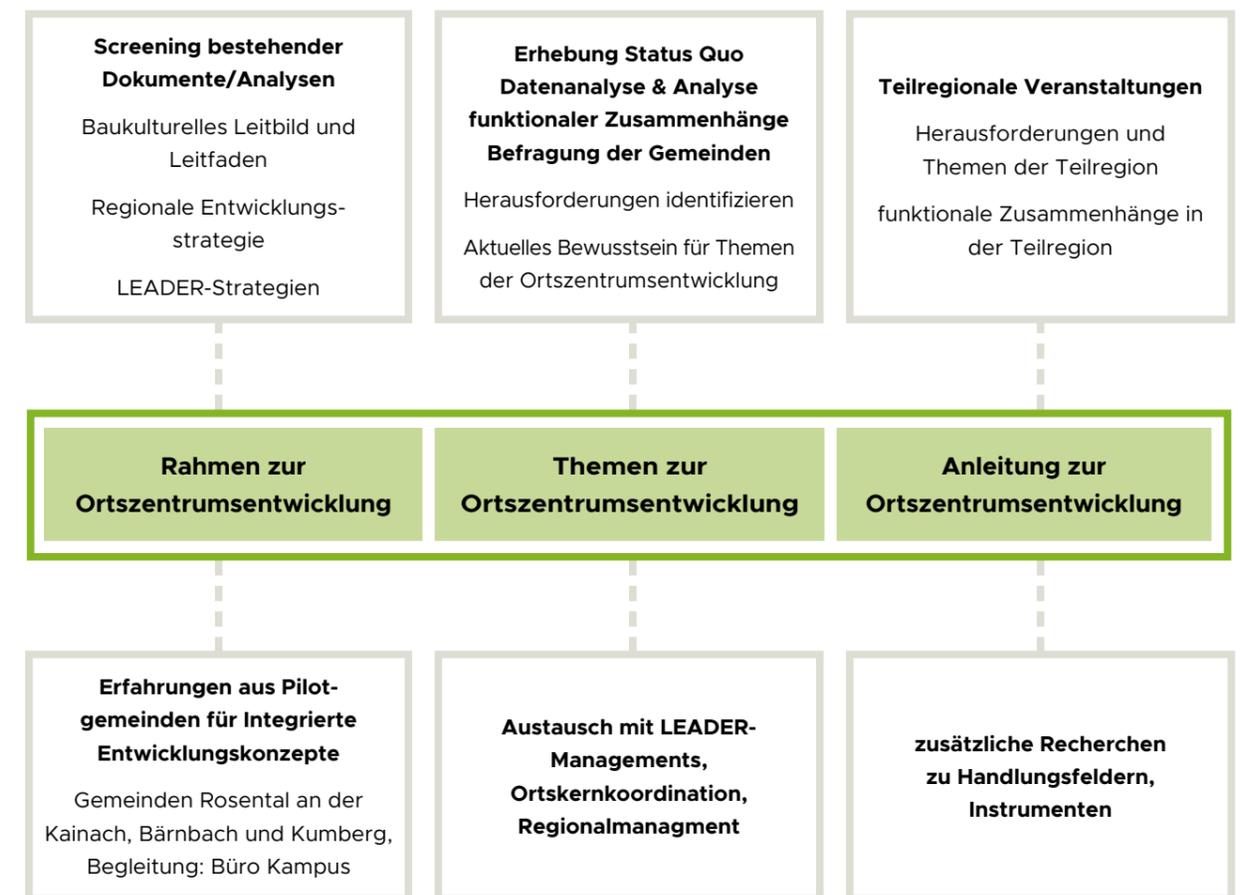
Inhalte des Wegweisers

Dazu bietet der Wegweiser einerseits einen kompakten Überblick über relevante Themenfelder der Zentrenstärkung, die bei der Entwicklung von Strategien und Maßnahmen zu berücksichtigen sind, andererseits soll er aber auch konkret bei der Planung von Aktivitäten und in Prozessen zur Zentrenstärkung als roter Faden und Handlungsanleitung für kommunale Verantwortliche aus Politik und Verwaltung dienen. Hierzu gibt er Prozess- und Methodenempfehlungen und es werden wesentliche Ansprechpartner:innen in den einzelnen Phasen aufgezeigt.

Entstehungshintergrund

Für die Analyse der Ausgangslage und der funktionalen Verflechtungen in der Region wurden sowohl statistische Daten als auch bestehende Grundlagendokumente wie die LEADER-Strategien, die regionale Entwicklungsstrategie und das Entwicklungsleitbild sowie das baukulturelle Leitbild des Steirischen Zentralraums herangezogen. Um tiefere Einblicke in die spezifische Ausgangslage der einzelnen Teilregionen zu erhalten, wurde im Herbst 2023 eine Befragung durchgeführt, die sich an Gemeindevertreter:innen der 51 Regionsgemeinden (ohne Graz) richtete. In der Befragung wurden unter anderem Informationen zur Struktur und Abgrenzung der Ortszentren, zu deren Funktionen, Entwicklungsdynamiken und Problemlagen sowie zu den Maßnahmen der Gemeinden erhoben.

Insgesamt haben sich 32 von 51 Gemeinden an der Befragung beteiligt, wobei die Beteiligung in den Teilregionen unterschiedlich stark ausgeprägt war. Die Ergebnisse der Befragung lieferten ein erstes Stimmungsbild zu den Ausgangssituationen und Herausforderungen in den Teilregionen. Dieses wurde in regionalen Veranstaltungen im Hügel- und Schöcklland, im Bezirk Voitsberg sowie in Graz-Umgebung Süd mit Vertreter:innen des Regionalmanagements, des Landes, der LEADER-Regionen und der Gemeinden weiter reflektiert und angereichert. In die Handlungsanleitungen sind die Erfahrungen aus den Pilotprozessen für integrierte Entwicklungskonzepte im Steirischen Zentralraum, die Erkenntnisse aus dem regelmäßigen Austausch mit dem Regionalmanagement und der Ortskernkoordination des Landes Steiermark sowie weitere themenspezifische Recherchen eingeflossen.



Ausgangslage Steirischer Zentralraum

Der Steirische Zentralraum umfasst mit insgesamt 52 Gemeinden die Stadt Graz, den Bezirk Graz-Umgebung und den Bezirk Voitsberg. Innerhalb der Region gibt es drei LEADER-Regionen: LAG Hügelland- und Schöcklland, LAG Lipizzanerheimat und LAG Grazer Bergland sowie zahlreiche weitere (klein)regionale Zusammenschlüsse wie KEM oder KLAR!. Mehr als ein Drittel der steirischen Bevölkerung lebt im Steirischen Zentralraum. Dieser bildet sowohl das demographische als auch das wirtschaftliche Zentrum der Steiermark und ist in weiten Teilen durch eine hohe Wachstumsdynamik gekennzeichnet.

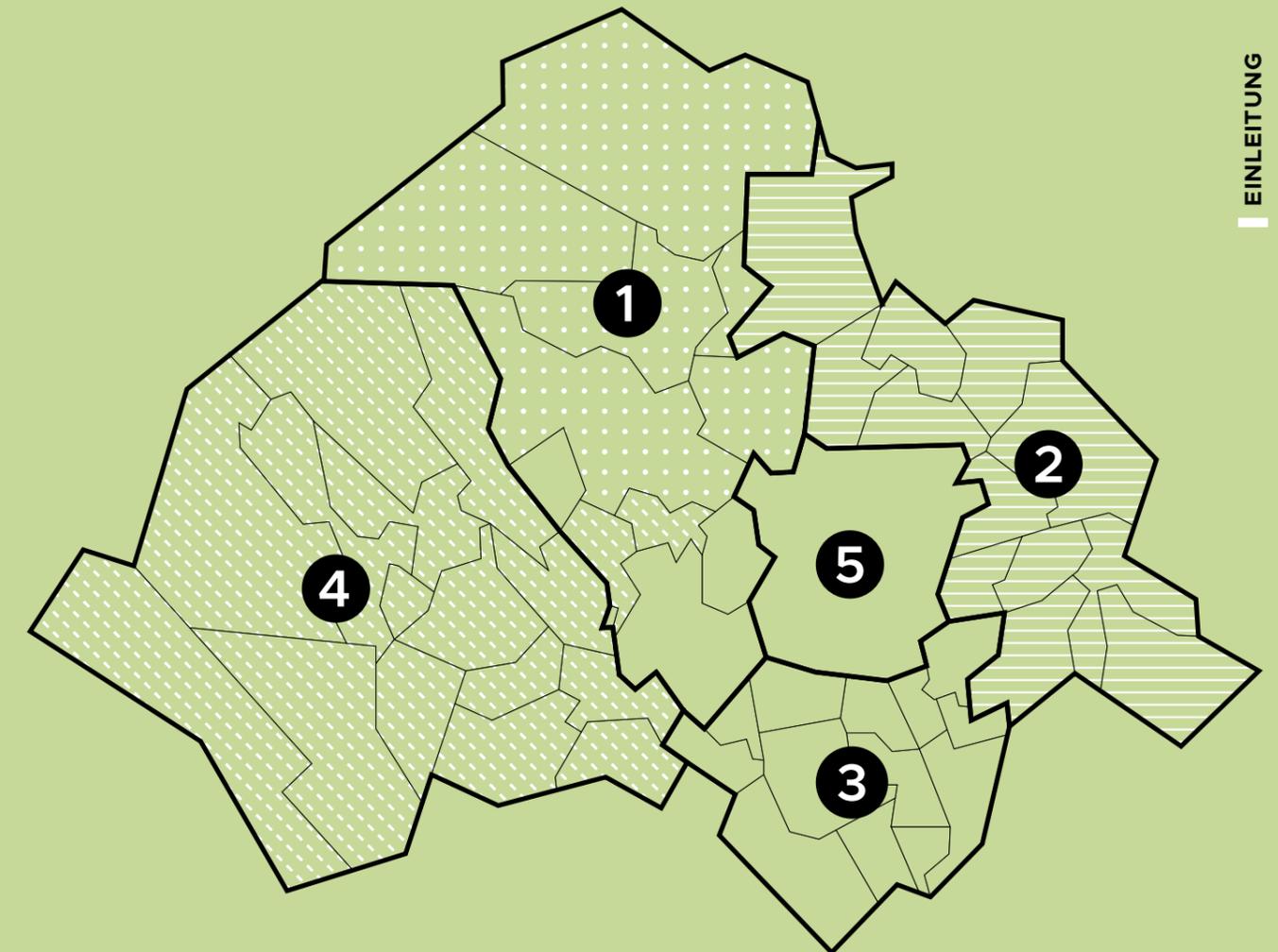
Dementsprechend zeichnet sich die Region durch eine hohe Konzentration von Bildungs-, Forschungs-, Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen sowie Arbeitsplätzen aus und ist darüber hinaus durch intensive stadt- und gemeindeübergreifende Verflechtungen gekennzeichnet. Damit verbunden sind hohe

Verkehrsdichten, vergleichsweise hohe Preise am Immobilienmarkt (insbesondere im unmittelbaren Umfeld von Graz), ein teilweise hoher Flächenverbrauch und Infrastrukturbedarf. Das hochrangige ÖV- und MIV-Netz bzw. die Verkehrsachsen bestimmen stark die Strukturen und Zentralitäten in der Region.

Innerhalb der Großregion gibt es jedoch zum Teil erhebliche Unterschiede in der Dynamik der Gemeinden. Während insbesondere die stadtnahen Gemeinden im Süden von hohem Siedlungsdruck und starkem Bevölkerungswachstum betroffen sind, weisen einige weniger zentral gelegene Gemeinden im Bezirk Voitsberg sowie Graz-Umgebung auch Bevölkerungsrückgang, negative Geburten- und Wanderungsbilanzen und deutlich höhere Anteile älterer Bevölkerung auf.

Die einzelnen Teilräume der Großregion weisen nicht nur in ihrer Entwicklungsdynamik, sondern auch in ihrer Struktur und Topographie ein heterogenes Bild auf. Für die Entwicklung der Orts- und Stadtkerne ergeben sich daraus unterschiedliche Herausforderungen und Bedarfe.

Regionsüberblick Steirischer Zentralraum



Teilregionen

- 1 Graz-Umgebung Nordwest
- 2 Hügelland-Schöcklland
- 3 Graz-Umgebung Süd
- 4 Bezirk Voitsberg
- 5 Graz

LEADER-Regionen

-  Grazer Bergland
-  Hügelland-Schöcklland
-  Lipizzanerheimat

Graz-Umgebung Nordwest

Die Teilregion ist in weiten Teilen von Bevölkerungswachstum geprägt, allerdings in unterschiedlicher Intensität. Vor allem die Gemeinden in unmittelbarer Nähe zu Graz (Peggau, Gratkorn, aber auch Thal und St. Oswald bei Plankenwarth) weisen ein eher starkes Bevölkerungswachstum auf und stehen daher auch unter einem hohen Siedlungsdruck. Lediglich Frohnleiten ist von einem Bevölkerungsrückgang betroffen. In vielen Gemeinden der Teilregion gibt es historisch gewachsene Zentren, in anderen durch Fusionierungen mehrere oder gar neue Zentren in den Ortsteilen. Die Teilregion verfügt über kein eigenes (teil-)regionales Zentrum, die Anbindung an Graz ist für die Gemeinden von großer Bedeutung. Zwar gibt es insgesamt wenig Leerstände, jedoch stehen teils strategisch wichtige Gebäude leer. Als besondere Herausforderungen in den Ortszentren werden von den Gemeinden hohe Verkehrsaufkommen, der fehlende Zugriff auf private Flächen und Gebäude sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität gesehen.

Graz-Umgebung Süd

Die Teilregion Graz-Umgebung Süd erlebt ein anhaltend starkes Bevölkerungswachstum. Siedlungsdruck und Verstädterungstendenzen sind die Folge. Die flächenhafte, suburban strukturierte Siedlungslandschaft ist durch Gewerbe- und Industriegebiete sowie Verkehrsinfrastrukturen geprägt. Die Zentren der Teilregionsgemeinden stehen in starker Konkurrenz zu großen Einkaufszentren (Graz, Seiersberg). Viele der Siedlungen in der Teilregion sind aus Straßendörfern entstanden. Durch die lineare Orientierung der Zentren an den Verkehrsachsen ist eine klare Abgrenzung und Erkennbarkeit der Ortszentren teils schwierig. Herausforderungen laut Befragung sind insbesondere ein starker (Durchzugs-)Verkehr, begrenzte Gestaltungsmöglichkeiten aufgrund der linearen Ortsstrukturen sowie die Erhaltung von Gastronomie und Handel. Aufgrund der räumlichen Nähe und funktionalen Verflechtungen wird die Zusammenarbeit der Gemeinden sowie die Positionierung und Differenzierung der einzelnen Ortszentren als anspruchsvoll, aber zentral betrachtet.

Hügelland-Schöcklland

Die Teilregion Hügel- und Schöcklland erlebt ein starkes Bevölkerungswachstum. Die Zentrenstrukturen variieren, einige Gemeinden haben historisch gewachsene (Kumberg) oder neu entstandene Zentren (Stattegg, Laßnitzhöhe), während andere Gemeinden kein klares Zentrum aufweisen (Weinitzen, Vasoldsberg). Viele Gemeinden bestehen aus mehreren Ortsteilen mit mehreren Zentren. Die Teilregion weist kaum ausgeprägte teilregionale Zentralitätshierarchien auf. Laut LEADER-Strategie soll St. Radegund zukünftig wieder als kleinregionales Zentrum gestärkt werden. Herausforderungen in der Teilregion umfassen laut Befragung insbesondere die Verkehrsbelastung, (privater) Leerstand und eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten im Ortsbild sowie der Rückgang und die Verlagerung von (Kur-)Tourismus. Die Förderung von Grün- und Freiräumen und Aufenthaltsqualität sind zentrale Anliegen.

Bezirk Voitsberg

In der Teilregion Bezirk Voitsberg ist die demographische Entwicklung deutlich heterogener als in den anderen Teilregionen. Vor allem der westliche Teil des Bezirkes weist zum Teil stark rückläufige Bevölkerungszahlen auf. Lediglich die Gemeinden Mooskirchen und Söding-Sankt Johann, zeigen aufgrund ihrer Nähe zur Landeshauptstadt und der Lage an hochrangigen Verkehrsachsen (A2, B70) ein stärkeres Bevölkerungswachstum. Die Zentrenstrukturen sind divers. Ein Großteil der Zentren ist historisch gewachsen, aufgrund von Gemeindefusionierungen weisen jedoch mehrere Gemeinden mehr als ein Zentrum auf. Der Kernraum mit Bärnbach, Köflach, Maria Lankowitz, Rosental an der Kainach und Voitsberg wird als großes regionales Zentrum wahrgenommen, verliert jedoch an Attraktivität. Viele Funktionen und Angebote haben sich in Gewerbegebiete und Einkaufszentren verlagert. Diese Verlagerungsdynamiken bilden neben verkehrsgeprägten Ortszentren, Leerstand in Privatbesitz, qualitätsvollen Grün- und Freiräumen sowie Finanzierungsfragen eine der großen Herausforderungen der Teilregion.

„Die Stärkung unseres Ortszentrums ist entscheidend für das lebendige Miteinander und die Zukunft unserer Stadtgemeinde. Ein aktives Zentrum fördert nicht nur das soziale Leben, sondern auch die lokale Wirtschaft.“

Jochen Bocksruker, Bürgermeister Stadtgemeinde Bärnbach

Strategischer Rahmen

Auf übergeordneter Ebene (Bund, Land, Region) gibt es zahlreiche Strategien und Konzepte sowie Zielsetzungen, die für eine integrierte Betrachtung und Bearbeitung der Ortszentrumsbelebung relevant sind. Darüber hinaus haben u.a. auch viele Gesetze und Förderungen wie etwa das Steiermärkische Raumordnungsgesetz und

Baugesetz, Denkmalschutz, Finanzen und Abgaben und Gewerberecht, aber auch die Förderlandschaft (z.B. Wohnbauförderung), Einfluss auf die Entwicklung und Stärkung von Ortszentren. Folgende Konzepte geben auf unterschiedlichen Ebenen den Rahmen für die Ortszentrumsstärkung im Steirischen Zentralraum vor:

Bundesweite Konzepte & Zielsetzungen

- Masterplan ländlicher Raum
- ÖROK Fachempfehlungen

Steiermarkweite Konzepte und Zielsetzungen:

- Landesentwicklungsstrategie Steiermark 2030
- Initiative „Starke Zentren in der Steiermark“

Regionale Konzepte & Zielsetzungen

- Regionale Entwicklungsstrategie
- Lokale Entwicklungsstrategien der LEADER-Regionen

Der **Masterplan ländlicher Raum** (BMLFUW: 2017) legt in zwanzig Schwerpunkten Ziele und Handlungsoptionen für die Zukunft des ländlichen Raums in Österreich fest. Dabei wird auch der Revitalisierung von Bestand und der Stärkung von Ortszentren eine zentrale Rolle zugemessen.

Die **ÖROK Fachempfehlungen** (2019) zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich bieten zehn Empfehlungen für Bund, Länder und Kommunen. Relevante Empfehlungen für Kommunen sind insbesondere:

- Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen
- Erstellung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte
- Betrachtung der Ortskernstärkung im regionalen Kontext
- Information und Beteiligung der Bevölkerung
- Sensibilisierung und Aktivierung von privaten Akteur:innen
- Sicherung und Ausbau von Betrieben im Zentrum

Die **Landesentwicklungsstrategie Steiermark 2030** stellt einen Kompass für die steirischen Regionen dar. Die Entwicklung von Orts- und Stadtkernen als attraktive Lebensmittelpunkte ist dabei eine zentrale Zielsetzung

Mit der **Initiative „Starke Zentren in der Steiermark“** setzt das Land Steiermark Anreize zur strategischen Weiterentwicklung der Orts- und Stadtkerne. „Orts- und Stadtkerne sollen als attraktive und multifunktionale Lebensmittelpunkte für alle Generationen“ dienen und damit zur Lebensqualität beitragen. Als zentral wird eine aktive Steuerung von Entwicklungsprozessen gesehen, welche u.a. durch die Abgrenzung der Zentren oder die Erstellung von Zukunftsbildern, aber auch die Konzentration kommunaler Funktionen oder die Bestandsnutzung gelingen soll. Das Land unterstützt dabei bspw. bei der Entwicklung einer Ortskernabgrenzung, der Erstellung kommunaler Entwicklungsstrategien mit abgeleiteten Maßnahmen und Instrumenten und dem neu geschaffenen Instrument des „Ortskernstisches“.

In der **Regionalen Entwicklungsstrategie 2020+** für den Steirischen Zentralraum sind folgende Ziele für die Stärkung der Zentren besonders relevant: Vermeidung von Zersiedelung, Revitalisierung und Stärkung der Zentrumsfunktionen in den Ortskernen, um kurze Wege zu fördern, Leerstandsnutzung vor Neubau, Bereitstellung von Treffpunkten und Aufenthaltsräumen. Die Stärkung der Ortszentren als attraktive Alltagsräume wird somit themenübergreifend als relevant erachtet.

Im Steirischen Zentralraum gibt es drei LEADER-Regionen. In deren **Lokalen Entwicklungsstrategien (LES)** finden sich Ziele zur Stärkung der Orts- und Stadtzentren, wie z.B. Bewusstseinsbildung, Reduzierung von Leerständen und Flächenverbrauch, Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Infrastruktur, Attraktivierung des öffentlichen Raums als sozialen Treffpunkt und die Umsetzung von Smart Village Projekten.



Wegweiser für Gemeinden im Steirischen Zentralraum

Eine kurze Einführung

Warum integrierte Ortszentrumsentwicklung?

Stadt- und Ortszentren bilden seit jeher mit ihrer logistischen, funktionalen und symbolischen Zentralität das Herz der Gemeinden und Städte. Aufgrund ihrer Bedeutung für Kommunen stellen diese sehr komplexe Räume mit hohen Anforderungen dar: Sie haben vielseitige Funktionen zu erfüllen, müssen zahlreichen Nutzungsansprüchen gleichzeitig gerecht werden und haben hohe Gestaltungsansprüche. Es gibt also eine Vielzahl an Themen, welche in der Stärkung von Ortszentren mitgedacht werden müssen.

Ein Blumenstrauß an Themen

Die Schlüsselfunktionen von Ortszentren, wie Versorgung, Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Freizeit und Begegnung, Image und Identität, tragen in ihrer Gesamtheit zur Vielfalt und Attraktivität von Ortszentren bei. Doch neben den einzelnen Funktionen spielen vor allem auch übergeordnete Wechselwirkungen und Wirkungszusammenhänge eine wesentliche Rolle bei der Betrachtung und (Weiter-)Entwicklung. Die Stärkung von Stadt- und Ortszentren kann daher nicht losgelöst von anderen (übergeordneten) Bereichen, wie beispielsweise der Raumplanung oder den lokalen Infrastrukturen angegangen werden.

Das Ortszentrum ist keine Insel

Innenentwicklung und Zentrenstärkung richten sich in erster Linie an die Entwicklung des Kernbereichs der eigenen Stadt bzw. Gemeinde. Dieser existiert jedoch nicht isoliert, sondern steht immer in Wechselwirkung mit dem gesamten Gemeindegebiet sowie mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Strategische Maßnahmen der Innenentwicklung können daher nur in Bezug zu und mit den Nachbargemeinden erfolgreich sein.

Viele mischen mit!

Die Entwicklung von Ortszentren wird von vielen unterschiedlichen Akteur:innen beeinflusst und befindet sich nicht immer im unmittelbaren Einflussbereich der Gemeinde. Hauseigentümer:innen, Gewerbetreibende, aktive Vereine, aber auch die alltäglichen Nutzer:innen des Zentrums beeinflussen dieses in vielfältiger Weise. Dementsprechend ist es von besonderer Bedeutung, all diese Akteur:innen in der Zentrenstärkung mitzudenken und in geeigneter Weise zum richtigen Zeitpunkt einzubeziehen.

Langer Atem

Die nachhaltige Revitalisierung von Stadt- und Ortszentren ist ein komplexes Unterfangen, bei dem es um mehr geht als um punktuelle, kurzfristige (unkoordinierte) kosmetische Eingriffe – es muss langfristig an vielen (individuellen), aufeinander abgestimmten, Rädchen gedreht werden – dafür braucht es eine übergeordnete Entwicklungsstrategie und Zielsetzung. Die Stärkung der Zentren muss ganzheitlich verstanden, angegangen und umgesetzt werden – thematisch, räumlich, akteur:innenbezogen und strategisch. Der Abstimmung der unterschiedlichen Funktionen, Sachbereiche und Interessen im Sinne einer integrativen (gesamtheitlichen) Zentrums- und Ortskernentwicklung kommt daher in der Entwicklung von maßgeschneiderten Strategien für die Ortszentren eine Schlüsselrolle zu. Der vorliegende Wegweiser unterstützt Gemeinden auf dem Weg hin zu einer integrierten Betrachtung und Stärkung ihrer Ortszentren, indem er wichtige Themen, Fragestellungen und Prozessschritte sowie Erfolgsfaktoren aufzeigt.

Wegweiser – so funktioniert!

Es gibt keine allgemeingültigen Patentrezepte für die Ortszentrumsstärkung. Vielmehr sind maßgeschneiderte Lösungen gefragt, die den unterschiedlichen Voraussetzungen und lokalen Gegebenheiten Rechnung tragen. Doch wie kommt man zu diesen Lösungen?

Dieser Wegweiser bietet in fünf kompakten Schritten eine Orientierung auf dem Weg zu starken Ortszentren. Diese sind auf der nächsten Doppelseite im Überblick dargestellt.

Die Anwendung des Wegweisers kann dabei sehr individuell sein:

Für Erfahrene

Für jene, die sich bereits länger mit ihrem Ortszentrum auseinandersetzen macht es natürlich Sinn auf bereits bestehenden Konzepten und Ideen aufzubauen. Die empfohlenen Schritte können als Empfehlung, zur laufenden Prozessoptimierung gesehen werden und eventuell auch neue Perspektiven eröffnen.

Für Neueinsteiger

All jenen die am Anfang des Prozesses zur Ortszentrumsstärkung stehen, kann der Wegweiser helfen, eine strukturierte und doch maßgeschneiderte Vorgehensweise für den Weg zur Stärkung des Ortszentrums zu finden. Das breite Angebot der Ortskernkoordination sowie eine erfahrene Prozessbegleitung durch externe Expert:innen können in der Anfangsphase besonders hilfreich sein.

Hilfe benötigt?

In der Region gibt es mehrere Stellen die bei der Ortszentrumsstärkung unterstützen und an weitere Expert:innen verweisen können.

Ortskernkoordination

Die im Regionalressort des Landes Steiermark verankerte Ortskernkoordination unterstützt beratend alle steirischen Gemeinden und fungiert als zentrale Aktions- und Informationsdrehschleibe. Somit ist sie die erste Anlaufstelle bei Fragen zur Ortskernstärkung in der Steiermark. Sie unterstützt bei der Abgrenzung des Zentrums, der Strategie- und Maßnahmenfindung sowie bei Förderungen. Für ein abgestimmtes Vorgehen und um die Umsetzbarkeit der erarbeiteten Schritte zu garantieren wird die Kontaktaufnahme mit der Ortskernkoordination in manchen Schritten explizit empfohlen und dementsprechend gekennzeichnet:

A17 An dieser Stelle kann die Ortskernkoordination weiterhelfen!

Regionalmanagement Steir. Zentralraum

Das Regionalmanagement ist Anlaufstelle für alle regional relevanten Fragestellungen sowie regionalen Kooperationen. Zudem kann das Regionalmanagement zu weiteren relevanten Stellen vermitteln.

LEADER-Regionen

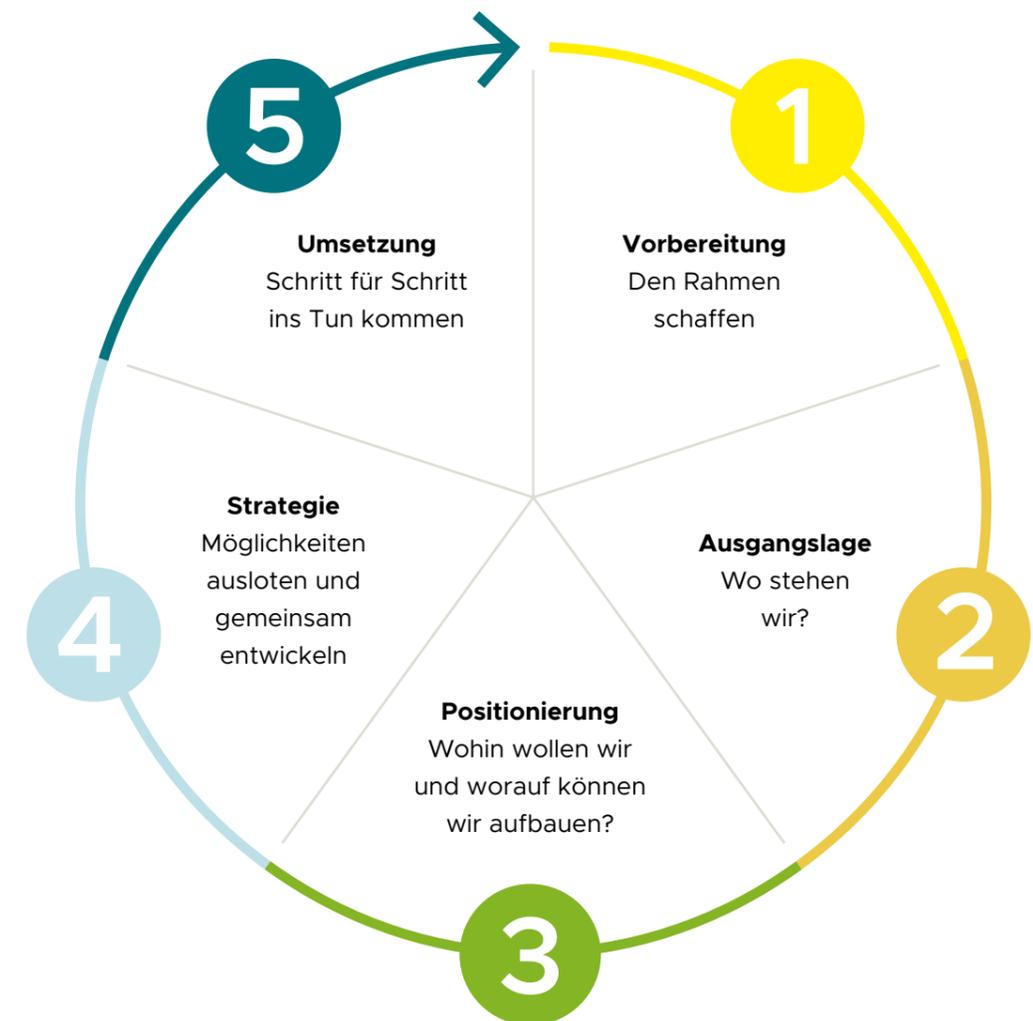
Alle drei LEADER-Regionen im Steirischen Zentralraum haben die Stärkung von Orts- und Stadtzentren in ihren lokalen Entwicklungsstrategien verankert. Im Rahmen von LEADER können Pilotumsetzungen (also konkrete Projektideen), welche in die LEADER-Strategie passen, unterstützt werden.

Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum

In der Baubezirksleitung werden die technischen Aufgaben der Landesverwaltung vor Ort gebündelt, sie tritt als Verwalter der Landesstraßen und des öffentlichen Wassergutes auf. Ein breites Spektrum vom Amtssachverständigen mit hoher Sach- und Ortskenntnis ermöglicht es Kunden sich bei technischen und naturschutzfachlichen Anliegen an einer Stelle zu informieren. Im Hinblick auf später notwendige Bewilligungen oder Genehmigungen wird empfohlen – für technische Fragestellungen in der Region Steirischer Zentralraum – Kontakt aufzunehmen.

Die 5 Schritte im Überblick

Die folgenden Seiten bieten einen Überblick über die fünf Schritte zur Ortszentrumsstärkung, nach denen auch dieses Dokument aufgebaut ist. Vor allem die Schritte 2 (Ausgangslage) und 3 (Positionierung) sollen Politik und Verwaltung dabei helfen, ihre Aufgaben in der Ortszentrumsstärkung klarer zu definieren und somit ein ressourcenschonendes und zielorientiertes Vorgehen zu ermöglichen.



1

Vorbereitung – Den Rahmen schaffen

Die Ortskernstärkung gelingt nur dann, wenn bestimmte Rahmenbedingungen gegeben sind. Neben dem grundsätzlichen Bekenntnis für den Prozess in der Gemeinde gilt es vorerst, einen geeigneten Rahmen zu schaffen.

Erfolgskriterien

- Frühzeitig ins Tun kommen – Nicht abwarten bis es Handlungszwang gibt
- Politisches Bekenntnis zur Stärkung des Ortszentrums
- Ressourcen für den Prozess einräumen

► Seite 20

2

Ausgangslage – Wo stehen wir?

In diesem Schritt wird in das Thema eingetaucht: Im Rahmen eines internen Prozesses wird anhand von Fragestellungen zu den wichtigsten Themen rund um Ortszentren versucht den Status Quo zu erfassen und festzuhalten. Herausforderungen werden (vielleicht erstmals) benannt, transparent und damit bearbeitbar. Zugleich wird bereits betrachtet worauf aufgebaut werden kann. Dieser Schritt bildet die Basis für den weiteren Prozess.

Erfolgskriterien

- Unterschiedliche Aspekte beachten
- Ehrlich mit sich sein – die Situation nicht beschönigen und gemeinsames Problemverständnis erarbeiten
- Langfristig denken – das Ortszentrum auch bei Entwicklungen außerhalb im „Hinterkopf“ haben und mitdenken.

Achtung: dieser Schritt ersetzt keine professionelle Analyse, sondern dient der internen Vorbereitung für den weiteren Prozess

► Seite 22

3

Positionierung – Wohin wollen wir und worauf können wir aufbauen?

Veränderung braucht Orientierung: In welche Richtung sollen sich die Gemeinde und ihr Ortszentrum weiterentwickeln? Welche Herausforderungen, Bedürfnisse und Potentiale bestehen? Ein gemeinsames Verständnis über die Zukunftsentwicklung des Ortes bildet den Rahmen für künftige Maßnahmen und weitere Schritte.

Erfolgskriterien

- Klare gemeinsame Positionierung welche Entwicklungsziele die Gemeinde anstrebt
- Gemeinsames Verständnis für das Ortszentrum entwickeln
- Realistische Ziele stecken

► Seite 32

4

Strategie – Möglichkeiten ausloten und gemeinsam entwickeln

Was braucht es, um das gesetzte Ziel zu erreichen? Was sind die nächsten Schritte? Hierzu müssen ortsspezifische Antworten, basierend auf den Zielsetzungen und Möglichkeiten der Gemeinde gefunden werden, um eine Umsetzung zu garantieren. In Phase 4 werden Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Bei der Auswahl sowie der Umsetzung empfiehlt es sich die Ortskernkoordination hinzuzuholen. So stehen am Ende realisierbare Vorschläge, auf die sich eine Vielzahl der Akteur:innen einigen kann.

Erfolgskriterien

- Blick von Außen holen
- Möglichst breite Einbindung und Zusammenarbeit mit allen relevanten Akteur:innen – wie Bevölkerung, Interessensvertretungen, Politik, Verwaltung, Wirtschaft
- (Ergebnis-)Offen bleiben und ortsspezifische Rezepte entwickeln – Lösungen abseits des konventionellen Standards
- Maßnahmen sorgfältig aufeinander abstimmen
- Sich vernetzen – andere Orte und Best-Practice Beispiele besuchen

► Seite 34

5

Umsetzung – Schritt für Schritt ins Tun kommen

Wenn spürbar wird, dass Ideen und Maßnahmen auch umgesetzt werden, steigt die (Eigen-)Motivation – eins führt zum anderen. Doch Veränderung braucht Zeit. Gerade mutige Lösungen brauchen eine wertschätzende Kultur des Vertrauens, Experimentierens und des Lernens aus Fehlern. Transparente Information, Kommunikation und Evaluierung sind zentral für das Gelingen.

Erfolgskriterien

- Ins Tun kommen – Quick-Wins und Mikromaßnahmen schnell in die Umsetzung bringen
- Mutig vorangehen und Vorbildfunktion einnehmen
- Transparente Kommunikationsstrukturen
- Schritt für Schritt
- Regelmäßige Evaluierung und Reflexion des Prozesses und der Zusammenarbeit
- Erfolge und Fortschritte kommunizieren und feiern

► Seite 40

SCHRITT 1

Vorbereitung Den Rahmen schaffen

Wie wollen wir uns dem Thema annähern und zusammenarbeiten? Was verstehen wir eigentlich unter dem Ortszentrum?

Bevor es richtig losgehen kann, müssen erst mal ein paar grundlegende Fragen als Basis für die darauffolgenden Phasen geklärt werden.

Wer soll sich in den ersten Phasen mit der Entwicklung des Ortszentrums beschäftigen?

Es wird empfohlen in den ersten Schritten zunächst konzentriert in einer Arbeitsgruppe bestehend aus Gemeindevertreter:innen (Gemeinderat) und wesentlichen Personen aus der Verwaltung zu arbeiten. Spätestens ab Phase 3 sollten darüber hinaus wesentliche Stakeholder:innen miteingebunden werden.

Wie möchten wir den Prozess angehen?

Machen Sie sich Gedanken welche Arten der Zusammenarbeit in der Vergangenheit besonders gut funktioniert haben bzw. welche besonders konfliktreich waren. Lassen Sie sich von den Methodenempfehlungen inspirieren und suchen Sie sich bei Bedarf Hilfe von der Ortskernkoordination, Gemeinden mit ähnlichen Herausforderungen oder einer externen Begleitung. Damit der Prozess geordnet verläuft, ist die Erstellung eines klaren Zeitplans für die ersten Schritte unerlässlich. Dieser Zeitplan dient als Orientierung und ermöglicht eine strukturierte Herangehensweise an die Entwicklung des Orts- bzw. Stadtzentrums.

Abstecken des Bearbeitungsgebiets für die Zentrumsstärkung

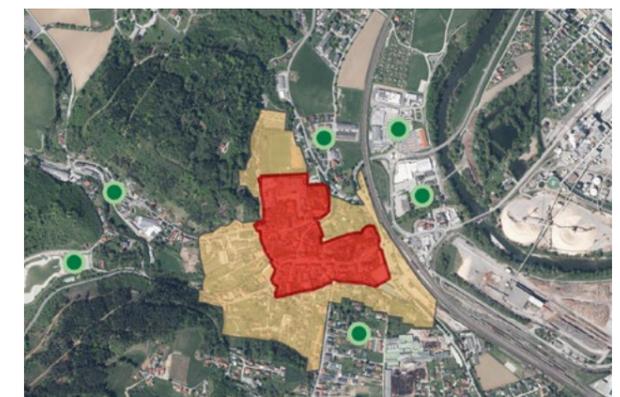
Die Abgrenzung der Orts- bzw. Stadtzentren dient als Grundlage für die Steuerung weiterer Aktivitäten zur Stärkung der Orts- bzw. Stadtzentren durch die Gemeinden. Sie hilft einerseits, ein gemeinsames Bild und Verständnis zu erlangen und gibt andererseits der Gemeinde eine Orientierung, auf welche Flächen sie sich konzentrieren soll.

Die Ortskernkoordination errechnet anhand eines Datenmodells mit nachvollziehbaren Kriterien wie Bevölkerungsdichte, Nutzungsmischung oder historischer Bausubstanz eine erste Abgrenzung, die dann gemeinsam mit der Gemeinde weiterentwickelt wird. Zusätzlich zum eigentlichen Ortskern wird der angrenzende fußläufige Bereich (bis 300 m) als erweiterter Ortskern definiert.

TO-DO Definieren sie gemeinsam mit der Ortskernkoordination die Abgrenzung des Ortskerns sowie des erweiterten Ortskerns als Grundlage für die nächsten Schritte.

Gemeinsame Ortskernabgrenzung mit der Ortskernkoordination

Die Ortskernkoordination unterstützt auf Basis von datenbasierten Kriterien bei der Abgrenzung des Ortskerns sowie des erweiterten Ortskerns. Die Abgrenzungen bilden die Grundlage und Voraussetzungen für Förderungen. **A17**



Ortszentrumsabgrenzung in Gratwein-Straßengel

SCHRITT 2

Ausgangslage Wo stehen wir?



- Wie steht es um unser Ortszentrum?
Was sind die größten Herausforderungen?
Wo gibt es Potentiale?
Worauf können wir bereits aufbauen?
Was gilt es dauerhaft zu sichern?**

Dieser Schritt soll Antworten auf diese und weitere Fragen liefern und damit die Ausgangssituation im Ortszentrum klären.

Dabei werden verschiedene Themenbereiche mit Bedeutung für das Ortszentrum integrativ, also im Zusammenhang betrachtet. So soll ein möglichst umfassendes Bild und Verständnis der Ist-Situation erreicht werden. Dabei geht es nicht darum, alles bis ins Detail zu untersuchen bzw. schon auf jede Frage eine Antwort zu haben – diese Antworten können im späteren Prozess auch unter Einbindung weiterer wichtiger Stakeholder:innen wie den Bewohner:innen oder Expert:innen gefunden werden – sondern vielmehr darum, einen Überblick über Herausforderungen und Anknüpfungspunkte zu gewinnen. Dies ersetzt keine umfassende Analyse oder Einbindung weiterer ortszentrumsrelevanter Akteur:innen wie Geschäftstreibenden oder Bewohner:innen. Stattdessen werden wichtige Hinweise für die nächsten Prozessschritte gesammelt.

Die Analyse der Ausgangslage gliedert sich dabei in folgende fünf Handlungsfelder

- **Grün- und Freiraum**
- **Mobilität und Verkehr**
- **Ortsbild- und Ortsstruktur**
- **Funktionen und Nutzungsvielfalt**
- **Identität und Image**

sowie eine Zusammenfassung erster Erkenntnisse.

Zu jedem dieser Themen wird ein Überblick über dessen Relevanz für das Ortszentrum gegeben. Darauf aufbauend gibt es Leitfragen als Hilfestellung für die Auseinandersetzung mit dem Thema. Nach der themenspezifischen Betrachtung erfolgt eine Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse sowie eine Übersicht der Grundlagen, auf die aufgebaut werden kann.

TO-DO Gehen Sie Schritt für Schritt die Themen durch und machen Sie Notizen zu den Essenzen Ihrer Diskussion. Notieren Sie auch offene Fragen welche Sie weiter behandeln wollen.

METHODENHINWEIS 1

Gemeinsamer Ortsspaziergang

Unternehmen sie in Ihrer Kerngruppe einen Spaziergang durch das Ortszentrum – ausgestattet mit Karten, Stiften und Fotoapparat. Was fällt auf? Ist das Ortszentrum klar als solches „erkennbar“? Wo gibt es Chancen, Herausforderungen? Der gemeinsame, gezielte Blick kann helfen, sich einfacher zu verständigen und ermöglicht oftmals eine neue Perspektive. Zudem kann es helfen, unterschiedliche Wahrnehmungen zu sammeln – was dem einen vielleicht ein Dorn im Auge ist, kann für andere problemlos sein. Oft muss man sich etwas anschauen, um es sich besser oder überhaupt vorstellen zu können. Manche „Untersuchungen“ wie etwa zu Leerstand oder verzwickten Verkehrssituationen können auch nur „vor Ort“ gemacht werden.

METHODENHINWEIS 2

Kopfstand – Umgekehrt denken

„Was müsste passieren, damit das Ortszentrum komplett den Bach runtergeht?“ Anstatt Ideen für eine Lösung zu generieren, stellt man sich beim umgekehrten Denken (Reverse Thinking) quasi auf den Kopf und konzentriert sich darauf, Punkte zu sammeln, die das Problem verschlimmern würden. Die zentrale Frage lautet also: „Was können wir tun, um das Problem zu verschlimmern?“ Auf dieser Basis werden dann Lösungsansätze für das Problem generiert. Das Sammeln von bewusst unkonventionellen oder unerwünschten Ideen sowie die Umkehrung des Denkprozesses steigern die Kreativität und eröffnen neue Perspektiven und Denkmuster.



Grün- und Freiraum

Öffentliche Freiräume sind nicht nur Grünflächen wie Parks, sondern alle nicht durch Gebäude bebaute Flächen wie Straßenräume, Wege und Plätze (vor allem jene Flächen die keine reinen Verkehrsflächen sind), Außenanlagen von öffentlichen Einrichtungen, Brachflächen, Freizeitanlagen, Siedlungsgrün, sowie naturbelassene oder naturnahe Flächen wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, landwirtschaftliche Flächen und Wälder.

Freiräume sind essenzielle Bestandteile von Siedlungen und prägen wesentlich die Lebensqualität der gebauten Umwelt. Sie haben bedeutsame klimatische und soziale Funktionen. Die Verfügbarkeit und Qualität von Freiräumen ist in Orts- und Stadtzentren daher besonders wichtig. Freiräume erfüllen dabei unterschiedlichste Funktionen.

Freiräume als Struktur- und Gestaltungselement

(Öffentliche-) Grün- und Freiräume gliedern einen Ort, sie schaffen Orientierungsmöglichkeiten und erleichtern die Lesbarkeit. Gerade für öffentliche Räume, die eine repräsentative Funktion haben und Aufmerksamkeit auf sich lenken oder identifikationsbildend wirken sollen, leistet Grün als Gestaltungs- und verbindendes Element einen wichtigen Beitrag. Dabei sind auch Straßen und Wege, aber auch Plätze besonders wichtige Bausteine im Freiraumgefüge. Grünelemente wie auch Wasserelemente (blaue Infrastruktur) können als zentrale Gestaltungselemente in Ortszentren dienen.

Freiräume als Begegnungsorte

Grün- und Freiräume sind ein erweiterter Lebensraum für die Ortsbewohner:innen und wichtige Naherholungsräume im Alltag. Sie ermöglichen soziale Kontakte, Austausch und Kommunikation und bieten Raum für Freizeitnutzung und Erholung. Als wichtiger Alltagsort, sollen sie eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. In der Gestaltung ist dementsprechend eine

Nutzungsoffenheit, welche Mehrfachnutzungen durch verschiedenste Personengruppen erlaubt, sowie die Barrierefreiheit von hoher Bedeutung. Besonders wichtig sind auch die Verbindungen hin zu und die Zugänglichkeit von Frei- und Grünflächen.

Freiräume zur Förderung von Gesundheit, Klima und Ökologie

Grünflächen, Bepflanzungen und wasser-geprägte Elemente in bebauten Bereichen haben positive klimatische Effekte (z.B. Schatten, Verdunstung und Wasserretention, ungehinderter Luftaustausch sowie die Verbesserung der Lufthygiene). Sie sind daher in der Klimawandelanpassung besonders zentral und steigern das Wohlbefinden der Menschen erheblich. Das ist angesichts steigender Temperaturen besonders für vulnerable Gruppen wie ältere Personen relevant. Wo möglich sollte daher entsiegelt bzw. Versiegelung vermieden und möglichst intensiv begrünt werden – also öffentliche Räume klimafit gestaltet werden.

CHECKBOX

- Welche Freiräume und öffentlichen Aufenthaltsbereiche gibt es im Zentrum? Welche werden am meisten genutzt und wieso?
- Welche Grünstrukturen gibt es im Zentrum (Baumreihen, Beete, ...)?
- Welche blauen Infrastrukturen gibt es im Zentrum (Wasserflächen, Versickerungsflächen,...)?
- Können Straßenräume derzeit die Funktion als qualitativer Aufenthaltsraum erfüllen?
- Welche qualitativen Grünflächen gibt es im Ort? Sind diese vom Zentrum aus gut erreichbar?
- Wo gibt es im Ort noch Potential für Entsigelung? Wo könnten neue Grünflächen entstehen und begrünt werden (z.B. Bäume)?
- Können (brachliegende) Flächen im Zentrum angekauft oder gepachtet werden, um dort Grünraum zu schaffen?
- Gibt es im Zentrum ausreichend Schatten?



Mobilität und Verkehr

Mobilität beschreibt das Potenzial oder ein Bedürfnis der Ortsveränderung von Menschen. Verkehr ist das Instrument, das man dann für die konkrete Umsetzung der Mobilität benötigt, also der Weg von A nach B mit bestimmten Fortbewegungsmitteln wie Bahn, Bus, Auto, Rad oder zu Fuß.

Ortszentren nehmen häufig eine zentrale Rolle einer Gemeinde ein, da sie eine Vielzahl von Attraktionen und Anziehungspunkten vereinen. Im Kontext der Mobilität und des Verkehrs ist es entscheidend, das Mobilitätsverhalten der Menschen zu verstehen, die diese Zentren erreichen möchten.

Förderung aktiver und inklusiver Mobilität

Verkehrsinfrastruktur und Raumentwicklung bedingen und beeinflussen sich gegenseitig. Vor allem die Siedlungsstrukturen eines Ortes beeinflussen das Mobilitätsverhalten und somit auch die Verkehrsmittelwahl. Siedlungen am Ortsrand ohne Anbindung an Bus und Bahn mit langen Fußwegen zwingen die Menschen, ihre Wege mit dem Auto zurückzulegen. Ein attraktives Umfeld, kurze Wege und ein gut ausgebautes Netz an ansprechend gestalteten, bedarfsgerechten und intuitiven Mobilitätsangeboten sowie eine verstärkte Bewusstseinsbildung fördern hingegen ein umweltfreundliches Mobilitätsverhalten und bieten Anreize zum Gehen und Radfahren. Die Gemeinde kann hier auch eine strategische Lenkungsfunktion einnehmen. Integrierte, also verschiedene Verkehrsmittel umfassende, Mobilitätskonzepte können bei der Erarbeitung von Strategien und Maßnahmen helfen.

Kurze Wege und Erreichbarkeit

Attraktive und kurze Wege bedeuten gleichzeitig auch mehr Autonomie für die Bewohner:innen, vor allem für Familien, Kinder sowie ältere und körperlich eingeschränkte Menschen. Die durchgängige Erreichbarkeit von und zu den Ortszentren, in denen alltägliche Aktivitäten und Besorgungen stattfinden, ist besonders zentral für die Inklusion und Barrierefreiheit.

Verträgliche Verkehrsabwicklung

Der fließende und der parkende (ruhende Fahrzeuge) Verkehr prägen das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung der Ortszentren oft stark und stehen in Konkurrenz zu anderen Ansprüchen wie dem Wunsch nach mehr Aufenthaltsqualität oder Grün oder der Förderung eines nachhaltigen Verkehrsverhaltens. Der Gestaltung der Verkehrsräume und -infrastruktur (ÖPNV-Haltestellen etc.) kommt daher eine zentrale Rolle zu. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung kann in zentralen Straßenräumen und angrenzenden öffentlichen Räumen die Nutzungsvielfalt eines Ortszentrums verbessern und dazu beitragen, eine höhere Aufenthaltsqualität zu erreichen und so das Ortszentrum zu stärken. Der öffentliche Raum gewinnt durch geringere Geschwindigkeiten an Aufenthaltsqualität. Gut gestaltete ÖPNV-Haltestellen (mit Überdachung, Sitzgelegenheiten, evtl. Fahrradabstellanlagen, Begrünung, Verwendung hochwertiger Materialien) dienen als „Werbeträger“ für öffentliche Verkehrsmittel und können so den Umstieg auf diese fördern. Darüber hinaus kann eine Verkehrsberuhigung auch zu einer Verringerung der Lärm- und Luftbelastung sowie zu einer Erhöhung des Sicherheitsgefühls und der eigenständigen Mobilität, insbesondere von Kindern, führen.

CHECKBOX

- Gibt es ein gemeindeweites Verkehrskonzept (GVK)?
- Gibt es einen regionalen Mobilitätsplan?
- Sind die Wegeverbindungen im Zentrum attraktiv, insbesondere, was Fuß- und Radverkehr betrifft?
- Lassen sich Besorgungen und Alltagswege im Zentrum angenehm und sicher zu Fuß erledigen?
- Schränkt der fließende und ruhende Verkehr die Aufenthaltsqualität im Zentrum erheblich ein?
- Wo wird Verkehr generiert? Welche Abhängigkeiten gibt es?
- Gibt es ein Rad- und/oder Fußverkehrskonzept?
- Sind Bushaltestellen oder Carsharingstationen sichtbar und attraktiv gestaltet sowie gut erreichbar?

Ortsbild und -struktur

Das Ortsbild ist das Erscheinungsbild einer Siedlung in ihrer Gesamtheit. Es wird bestimmt durch die spezifischen kulturellen Eigenheiten eines Ortes. Zum Ortsbild gehören neben den Bauten auch Straßen, Plätze, Gärten, Parks und Kulturland aber auch Gestaltungselemente wie Reklamen, Straßenschilder und -lampen, Haltestellen, Einfriedungen und Bodenbeläge. Die Siedlungs- bzw. Ortsstruktur beschreibt hingegen die Gliederung einer Gemeinde, die Art und Dichte der Bebauung sowie die Verteilung von Nutzungen.

Für eine gelingende Ortszentrumsstärkung ist die Entwicklung innerhalb der bestehenden räumlich-sozialen Siedlungsstrukturen sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbilds von zentraler Bedeutung.

Charakteristisches Ortsbild und Baukultur als Identitätsträger

Die städtebauliche Gliederung, Gebäudetypologien und ortstypische Eigenschaften stellen prägende Strukturen dar, die maßgeblich zur Wiedererkennung und Identifikation mit einer Ortschaft beitragen. Die Gestalt der gebauten Umwelt, ihre Maßstäblichkeit und ihre Materialität haben zudem einen direkten Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen.

Eine sorgfältige Auseinandersetzung mit der Frage, was das charakteristische Erscheinungsbild und die baulichen Qualitäten einer Gemeinde ausmacht, ist für deren zielgerichtete Weiterentwicklung unerlässlich. Ziel ist es, die Entwicklung des jeweiligen Ortsbildes so zu steuern, dass bestehende Qualitäten erhalten und neue geschaffen werden. Gestaltungsvorgaben sind dabei insbesondere für private Vorhaben von großer Bedeutung. Durch die gezielte Berücksichtigung und Pflege der charakteristischen Strukturen wird nicht nur die bauliche, sondern auch die soziale und kulturelle Identität des Ortes bewahrt und gestärkt.

Zentrumsstärkung durch Innenentwicklung

Häufig vermehren sich im Zentrum Leerstände, während die Siedlung außen wächst – diese Tendenz wird auch als „Donut-Effekt“ bezeichnet. Das führt zu Zersiedelung, erhöhtem Flächen- und Ressourcenverbrauch und fördert zusätzlich die Zerklüftung des Alltagslebens und die Abhängigkeit vom Auto. Die Siedlungsentwicklung sollte sich dementsprechend vor allem nach innen, auf die Zentren konzentrieren. Auch in stark wachsenden Orten braucht es eine ganzheitliche Betrachtung der Siedlungsentwicklung, die Effekte der Neuerschließungen aufs Zentrum sollten miteinbezogen werden.

Innenentwicklung braucht maßgeschneiderte Maßnahmen, die auf die örtlichen Gegebenheiten und die bestehende Infrastruktur ausgerichtet sind, um so auch deren Akzeptanz sichern zu können. Dafür braucht es neben einem aktiven Flächenmanagement, Siedlungsbegrenzung und kompakter Siedlungsentwicklung auch eine Zusammenarbeit unterschiedlicher Stakeholder:innen (Gemeinde, Grundstücksbesitzer:innen,...) zur Erneuerung und Verdichtung des Siedlungsbestands.

CHECKBOX

- Was zeichnet die Struktur und das Erscheinungsbild im Ortszentrum aus? Welche Struktur/Entwicklungen wünschen wir uns?
- Wo soll künftig zusätzlichen Bewohner:innen und Beschäftigten Wohn- und Arbeitsraum angeboten werden?
- Sind (größere) Siedlungsentwicklungen abseits des Ortszentrums geplant?
- Wo gibt es im Ortszentrum/in der erweiterten Zentrumszone noch Entwicklungspotenziale?
- Lässt die Bebauungstypologie eine verträgliche Weiterentwicklung zu?
- Welche Innenentwicklungspotenziale bestehen in der Gemeinde? Welche sind besonders wichtig für das kommunale Entwicklungsziel?
- Gibt es Leerstand im Zentrum insb. bei „Schlüsselgebäuden“ (Dimension, Lage, ehem. Schlüsselfunktion)?



Funktionen und Nutzungsvielfalt

Unter Nutzungsvielfalt wird die Mischung unterschiedlicher Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung, Verkehr, Tourismus und Freizeit verstanden. Eine Verdichtung an unterschiedlichen Angeboten ist häufig eines der zentralen Merkmale von Ortszentren.

Um lebendige Zentren zu schaffen, bedarf es einer vielfältigen Mischung aus Nutzungen wie verschiedenen Wohnformen, Nahversorgung und Dienstleistungen, Bildungs-, Freizeit- und soziokulturellen Angeboten, Tourismus und Arbeitsplätzen, damit diese als zentraler Alltagsraum in der Gemeinde fungieren können.

Belebung durch Frequenz und Synergien

Es braucht Anreize, um ins Zentrum zu kommen und sich dort aufzuhalten: Eine kleinräumige Konzentration unterschiedlicher Nutzungen mit Treffpunkten, (halb-) öffentlichen Einrichtungen (Verwaltung, Gastronomie, Nahversorgung) und Freiräumen erhöht die Nutzungsfrequenz und sorgt so für eine Belebung. Gleichzeitig ermöglicht die Nutzungsdichte verstärkte Synergien zwischen den verschiedenen Funktionen. Das Ortszentrum als Alltagsraum für Erledigungen und Begegnungen sollte im besten Fall „rund um die Uhr“ funktionieren. Dazu ist es wichtig, Funktionen strategisch zu lenken und zu bündeln. Wesentlich ist dabei z.B. die bewusste Positionierung von öffentlichen kommunalen Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen oder Bibliotheken) als Anziehungspunkte.

Zentrum als Versorgungsstandort

Orts- und Stadtzentren sind wichtige (Nah-) Versorgungsstandorte. Die dort ansässigen Betriebe dienen zudem als soziale Treffpunkte, sorgen für eine Belebung ihres Umfeldes und prägen den Charakter eines Orts- bzw. Stadtzentrums. Für viele Gemeinden stellt es jedoch eine große Herausforderung dar, diese (Zentrums-)Funktionen zu erhalten. Dabei ist es einerseits wichtig, die Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen (Senior:innen,

Kinder, ...) in der Gemeinde zu kennen, um die Angebote entsprechend zu differenzieren. Gleichzeitig ist auch die Erreichbarkeit dieser Angebote, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, relevant. Ziel sollte es sein, eine möglichst große Vielfalt an Betrieben und Einrichtungen vorrangig im Zentrum anzusiedeln bzw. zu halten, eine Ansiedlung außerhalb der Stadt- und Ortskerne sollte die Ausnahme sein. Dabei muss nicht jede Gemeinde alles haben, Angebote können auch gemeindeübergreifend entwickelt werden. Wichtig ist auch eine langfristige Perspektive. Je früher Veränderungen im Angebot (z.B. durch Betriebsaufgaben aufgrund von Pensionierungen) absehbar sind, desto besser kann darauf reagiert und (vorübergehender) Leerstand vermieden werden.

Förderung lokaler Wirtschaft

Je besser und je mehr Grundfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung in einem Zentrum kombiniert sind, desto geringer ist der Kaufkraftabfluss an die Peripherie. So profitiert auch die lokale Wirtschaft von lebendigen Zentren.

CHECKBOX

- Welche Funktionen gibt es derzeit im Zentrum?
- Gibt es Versorgungsdefizite?
- Sind Veränderungen im Angebot in den nächsten 5–10 Jahren, positiv oder negativ, zu erwarten? (Bevölkerungsverluste, Pensionierungen, Abwanderung von Betrieben,...)?
- Gibt es Leerstand im Zentrum? Welche Art?
- Bestehen Synergien zwischen den Nutzungen?
- Wo/Was sind wichtige Begegnungsorte/ Treffpunkte im Zentrum?
- Welche Funktion nimmt die Gemeinde im regionalen Kontext wahr?
- Welche Funktionen werden durch andere Gemeinden erfüllt?

Identität und Image

Die Identität und das Image einer Gemeinde sind meist subjektiv und ergeben sich aus den damit verbundenen Vorstellungen, Einstellungen, Gefühlen und Erfahrungen. Es gibt also in der Regel nicht „die“ Identität oder „das“ Image, sondern eine Vielzahl von Identitäten und Images.

Das Zentrum einer Gemeinde steht in enger Verbindung mit der Identität einer Gemeinde und dem Gefühl der Verbundenheit der Menschen, die in der Gemeinde leben.

Ortszentren als Identitätsträger

Das Ortszentrum nimmt eine zentrale Rolle als Bezugs- und Identifikationspunkt ein, und ist neben einem räumlichen und funktionalen Mittelpunkt häufig auch emotionaler, identitätsstiftender Mittelpunkt für die Gemeindebewohner:innen. Als solcher fördert es auch das Gemeinschaftsgefühl und die kollektive Identifikation mit der Gemeinde. Es ist daher wichtig sich damit zu befassen, was das Ortszentrum für die unterschiedlichen Nutzer:innengruppen ausmacht, um es positiv weiterentwickeln zu können.

Ortsverbundenheit durch Mitgestaltung

Ein spezifisches und authentisches „Profil“ des Ortes bzw. des Ortszentrums stärkt die Verbundenheit mit dem Ort und fördert das Engagement und die Mitwirkungsbereitschaft der lokalen Bevölkerung. Gleichzeitig ist eine aktive Beteiligung der Bevölkerung für die Stärkung bzw. Veränderung der Identität unerlässlich. Nur wenn ein (neuer) Identitätsentwurf gemeinsam (weiter-)entwickelt wird, hat er Aussicht auf Akzeptanz.

CHECKBOX

- Was macht unser Ortszentrum aus?
- Wofür ist unser Ortszentrum bekannt?
- Was ist das Selbstverständnis bzw. die Besonderheiten des Ortes?
- Worüber definieren wir uns (Tourismus, Industrie, kulturelle Angebote,...)?
- Wie und inwiefern werden unterschiedliche Generationen eingebunden?
- Was für ein Image wünschen wir uns?
- Welche Bedeutung hat das Ortszentrum im Alltag für die Gemeindebewohner:innen?
- Wie ist die Bevölkerungsstruktur und sozio-ökonomische Situation in der Gemeinde?

Ausgangslage Fazit

Wie steht es insgesamt um unser Ortszentrum?

Nach der Arbeit mit den Informationen auf den vorangegangenen Seiten haben Sie einen guten Überblick über die (themenspezifischen) Herausforderungen und Potentiale ihres Ortszentrums.

Auf dieser zusammenfassenden Seite werden die bisherigen Erkenntnisse über den Status Quo ihres Ortszentrums anhand übergreifender Fragestellungen für die weitere Bearbeitung zu einem „großen Ganzen“ zusammengetragen.

CHECKBOX

Zusammenfassung der räumlichen Ausgangslage

- „Wo drückt der Schuh?“ Was wird weshalb als negativ empfunden?
- Was funktioniert bereits gut und warum?
- Welche (positiven/negativen) Veränderungen sind in den nächsten Jahren zu erwarten?
- Bei welchen Themen gibt es starke Wechselwirkungen?
- Welche Elemente sind für das Ortszentrum kennzeichnend und handlungsleitend für die Weiterentwicklung?
- Was möchten wir und was können wir verändern?
- Was würde passieren, wenn nichts passiert?
- Was ist unser (bisheriges) Selbstverständnis?
- Welche übergeordneten Rahmenbedingungen und Projekte beeinflussen die Gemeinde von außen (z.B. Naturgefahren, Infrastruktur,...)?

Was haben wir bereits worauf wir aufbauen können?

Planerische Grundlagen

- Gibt es bereits Konzepte/Leitbilder/Strategien die sich auf den Ortskern beziehen? Sind deren Inhalte bzw. Zielsetzungen noch aktuell bzw. für das Ortszentrum relevant und warum?
- Wozu fehlen uns Grundlagen, wozu brauchen wir Expert:innen?
- Welche Projekte sind aktuell bereits geplant / in Umsetzung? Welche Effekte haben sie auf das Zentrum? Gibt es Möglichkeiten diese in einem größerem Maßstab zu denken bzw. einen Mehrwert für das Zentrum zu generieren und gegebenenfalls anzupassen?
- Welche Flächen stehen für die (Innen-) Entwicklung zur Verfügung? Gibt es Flächen welche für zukünftige Entwicklungen gesichert werden können?

Akteur:innen

- Wer ist in der Gemeinde mit dem Thema befasst (Politik, Bauamt, Initiativen,...)? Wie funktioniert die Zusammenarbeit zwischen diesen Akteur:innen?
- Welche Akteure beeinflussen die Entwicklung (Unternehmen, Investor:innen, Vereine/ Institutionen, Grundeigentümer:innen)? Wo wäre eine Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteur:innen denkbar?
- Gibt es bestehende Kooperationen/Netzwerke auf die man aufbauen kann?

SCHRITT 3

Positionierung Wohin wollen wir und worauf können wir aufbauen?



Wohin soll sich unser Ortszentrum entwickeln? Was ist uns besonders wichtig?

Diese Fragen stehen im Fokus der Positionierung. Dabei ist es einerseits wichtig, Visionen für die Zukunft des Ortszentrums zu entwickeln, andererseits sollten aber auch bereits die kommunalen Möglichkeiten bedacht werden, um eine Umsetzbarkeit der Vision gewährleisten zu können. Ein Verständnis für die vorhandenen (finanziellen, organisatorischen, räumlichen,...) Möglichkeiten erlaubt es später, gezieltere Maßnahmen zu ergreifen und nicht an den Bedürfnissen und finanziellen Ressourcen vor Ort vorbeizuplanen.

In diesem Schritt geht es jedoch noch nicht um die Planung von Maßnahmen, sondern vielmehr um das „große Ganze“, eine Stoßrichtung für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren. Wichtig ist dabei auch ein klares Bekenntnis zur Stärkung des Ortszentrums, was gleichzeitig auch bewusst die Einschränkung in anderen Entwicklungsbereichen bedeuten kann.

Gemeinsames Zukunftsbild

Ein Zukunftsbild skizziert mittelfristige, übergeordnete Zukunftsvisionen für einen Ort bzw. das Ortszentrum. Durch die Formulierung abgestimmter Ziele und Handlungsstrategien gibt es eine klare Orientierung und einen Rahmen für die Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen sowie für die spätere Erfolgskontrolle. Es sichert damit auch den Blick auf das „große Ganze“ bei der Entwicklung von Maßnahmen.

Mit dem Zukunftsbild wird eine langfristige und grundsätzliche Orientierung angestrebt, die gut nachvollziehbar und kommunizierbar ist. Gerade dann, wenn noch wenig Grundlagen vorhanden sind oder die Bevölkerung von einem frühen Stadium in den Prozess mitgenommen werden soll, kann die Beteiligung der Bürger:innen sowie weiterer relevanter Stakeholder:innen wesentlich sein. Eine Einbindung der Bürger:innen in die Formulierung von Zielbildern, kann die Akzeptanz und Identifikation mit diesen und den daraus abgeleiteten Maßnahmen stärken und somit auch deren Umsetzung gewährleisten.

Zentral ist dabei die Selbstbindung der Gemeindepolitik an das Zukunftsbild. Sollen sowohl ein Zukunftsbild als auch z.B. ein vertiefendes Entwicklungskonzept erarbeitet werden, kann dies auch in einem Prozess erfolgen (siehe Schritt 4).

TO-DO Verständigen Sie sich auf ein gemeinsames Zukunftsbild bzw. eine gemeinsame Stoßrichtung unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten, welche unter Punkt 2 erarbeitet wurden. Behalten Sie diese bei der Auswahl von Instrumenten und Maßnahmen im Hinterkopf und überlegen Sie, inwiefern diese zur Erreichung des Zielzustands beitragen können.

METHODENHINWEIS

Gemeinderatsklausur

Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sind im Tagesgeschäft stark gefordert. Für die großen strategischen Fragen bleibt oft wenig Zeit. Eine Gemeinderatsklausur bietet genau diese Zeit, um gemeinsam über Positionierung und Strategie der Gemeinde nachzudenken und die anstehenden Aufgaben zu klären. Auch der Informationsaustausch und die Zusammenarbeit können durch diese intensive gemeinsame Auseinandersetzung gefördert werden. Eine externe Moderation, welche auch fachliche Inputs und Einschätzungen geben kann, wird empfohlen, um ein optimales Ergebnis zu erzielen. Diese Methode eignet sich sowohl für die Analyse der Ausgangslage als auch für die Definition einer Entwicklungsrichtung

CHECKBOX

Wo wollen wir hin?

- Wie möchten wir uns weiterentwickeln?
- Was soll unser Ortszentrum (im Vergleich zu anderen) in Zukunft ausmachen?
- Welche Themen und Bereiche (Schwerpunkte/Schlüsselgebiete) sind uns besonders wichtig?

Was sind unsere Handlungsmöglichkeiten?

- Worauf können wir unmittelbar Einfluss nehmen, wo sind wir auf Kooperationen angewiesen?
- Was können wir verwaltungsintern schaffen? Wofür brauchen wir externe Unterstützung?
- Was sind die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde?
- Inwiefern können Nachbargemeinden oder die Region eine Hilfe sein?
- Worin könnten Stolpersteine liegen?

SCHRITT 4

Strategie Möglichkeiten ausloten und gemeinsam entwickeln

Wie erreichen wir unsere Ziele? Welche Maßnahmen braucht es? Wen binden wir in den weiteren Prozess ein?

In der Strategiephase sollen unterschiedliche Wege zur Zielerreichung ausgelotet, bestehende Grundlagen zusammengetragen und ein Maßnahmenpaket geschnürt bzw. ein Fahrplan für die Umsetzung erstellt werden. Diese werden in einer Entwicklungsstrategie für das Ortszentrum zusammengefasst.

Es gilt immer eine passende Mischung aus unterschiedlichen Maßnahmen und Instrumenten, welche gut aufeinander abgestimmt sind, zu finden. Das kann ein komplexes Unterfangen sein, weshalb die Ortskernkoordination hier umfassende Hilfestellungen anbietet.

Integrierte Entwicklungsstrategie zur Ortszentrumsstärkung

In der Entwicklungsstrategie wird auf der Grundlage eines tragfähigen Zukunftsbildes eine maßgeschneiderte Strategie für das Orts- bzw. Stadtzentrum entwickelt. Mit der Strategie wird skizziert, wie das Zukunftsbild Realität werden kann. Dafür werden aufeinander abgestimmte Maßnahmenpakete (Entwicklung von kommunalen Bauprojekten, formellen Instrumenten der räumlichen Entwicklung, informelle Instrumente zur Steuerung von einzelnen Teilaspekten wie private Immobilienentwicklung, Gesteuerte Betriebsübergabe, etc.) formuliert. Als langfristiger Orientierungsrahmen berücksichtigt sie integrativ soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische und ökologische Faktoren und baut auf dem bestehendem auf.

Ein abgestimmter Mix aus unterschiedlichen Instrumenten und kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen und Projekten sowie Schlüsselprojekten wird festgelegt, begleitet von Kommunikationsstrukturen und einem klaren Umsetzungsplan für die Maßnahmen, der den zeitlichen Rahmen vorgibt, sowie einem Finanzierungsplan. Die Entwicklungsstrategie stellt somit einen roten Faden für die Stärkung des Ortszentrums dar. Wichtig ist, dass die Gemeinde sich selbst an die Umsetzung der Strategie bindet (z.B. mit einem Gemeinderatsbeschluss).

Ein Beispiel: Die Schule soll zurück ins Zentrum ziehen, dafür gibt es viele verschiedene Optionen. Zugleich soll dies auch den Anlass dafür bieten, über die Gestaltung des Hauptplatzes und über die Reaktivierung der Leerstände nachzudenken. Das Thema Verkehr beschäftigt die Gemeinde auch schon seit vielen Jahren und wird auch als wichtiger Hebel in der Umgestaltung gesehen. Es gibt viele unterschiedliche Eigentümer:innen, welche in dem Prozess mitgenommen werden sollen.

TO-DO Formulieren Sie mit Unterstützung der Ortskernkoordination eine Entwicklungsstrategie für das Ortszentrum.

METHODENHINWEIS

Festlegen von Maßnahmen und eines Fahrplans mit der Ortskernkoordination

Die Ortskernkoordination unterstützt bei der Erstellung der Ortszentrumsstrategie durch die gemeinsame Erarbeitung und Auswahl von konkreten Maßnahmen und Instrumenten auf Basis der Zielsetzungen der Gemeinde sowie den lokalen Handlungsmöglichkeiten (wie finanzielle Möglichkeiten, räumliche Gegebenheiten,...). Um die Umsetzbarkeit zu gewährleisten, werden von Anfang an weitere Landes- und Fachstellen miteinbezogen, um die Umsetzbarkeit aus rechtlicher und räumlicher Sicht zu klären. Dies kann sowohl die Entwicklung von Konzepten als auch die Umsetzung baulicher Maßnahmen umfassen. Zugleich gibt es eine umfangreiche Beratung hinsichtlich sinnvoller Fördermöglichkeiten und -kombinationen. Auf Basis dessen wird ein Fahrplan für die Gemeinde erarbeitet, der den Entwicklungsprozess strukturiert und effizient vorantreibt. **A17**

Im Folgenden werden Möglichkeiten aufgezeigt, die erarbeiteten und festgelegten Ziele auch tatsächlich einer Umsetzung zuzuführen.

Die Bandbreite umfasst hierbei:

- **Formelle Instrumente** – Das Werkzeug der Gemeinden, welches jedenfalls eingesetzt werden sollte
- **Informelle Instrumente** – Von Konzepten bis hin zur Projektentwicklung
- **Aufbau von Strukturen und Netzwerken** – Was darüber hinaus noch unterstützend wirkt

Erforderlich ist jedenfalls ein bewusstes Handeln der Gemeinde.

Formelle Instrumente

Die Ortszentrumsentwicklung kann durch den gezielten Einsatz bestehender rechtsverbindlicher Instrumente, welche auf die Stärkung des Ortszentrums ausgerichtet sind, vorangetrieben werden. Eine kontinuierliche Berücksichtigung des Ortszentrums bei jeder Überarbeitung dieser (verpflichtenden) Planungsgrundlagen kann die nachhaltige Entwicklung des Ortszentrums wesentlich unterstützen und sollte deshalb jedenfalls angestrebt werden.

Vertiefende Informationen zum gezielten Einsatz von formellen Instrumenten bietet das „Leitbild Bauen im Steirischen Zentralraum“.

Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sowie im Räumlichen Leitbild können die zukünftig geplanten und beabsichtigten Ziele und Strategien (wie etwa die Begrenzung des Siedlungsraums oder Grundsätze zur Freiraumentwicklung) zur Stärkung des Orts- und Stadtzentrums festgelegt werden, um diese gezielt voranzutreiben. Wenn ein neues Örtliches Entwicklungskonzept erstellt werden soll oder muss, bietet dies die Möglichkeit, mit geringem Mehraufwand das Thema Zentrumsstärkung in den Fokus zu rücken und Ziele und Grundlagen zum Thema zu erarbeiten.

Flächenwidmungsplan

Ohne eine restriktive Flächenwidmung kann eine nachhaltige Stärkung des Zentrums nicht gelingen. In der Ausweisung von Flächen soll der Fokus auf Innenentwicklung gelegt werden, bei Neuausweisungen die Effekte auf das Ortszentrum mitbedacht werden. Zudem können in den Orts- und Stadtzentren spezifische Widmungskategorien etabliert werden, die darauf abzielen, innerörtliche Strukturen zu stärken und eine verbesserte funktionale Durchmischung sowie Innenverdichtung zu ermöglichen.

Bebauungsplan

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen in Orts- und Stadtzentren können Entwicklungen in diesen Bereichen besser gelenkt und deren Verträglichkeit sichergestellt werden. Neben den jedenfalls zu verordnenden Muss-Inhalten bieten Bebauungspläne die Möglichkeit eine Reihe von zusätzlichen Bestimmungen die künftige Gestaltung des Siedlungsraums regeln. Die Festlegung von Gestaltungskriterien kann gewährleisten, dass die Vorhaben mit den spezifischen Merkmalen des jeweiligen Orts- oder Stadtzentrums im Einklang stehen. Durch diese planerischen Vorgaben werden Bauvorhaben in die gewünschte Richtung gelenkt, ohne dass die Gemeinde selbst finanzielle Mittel einsetzen muss. Neben den klassischen formellen Instrumenten der Raumplanung können auch Instrumente der Baulandmobilisierung wie Vertragsraumordnung, Infrastrukturabgabe, Baulandbeschaffung (aktive Bodenpolitik) oder Baulandumlegung gezielt zur Stärkung der Ortszentren eingesetzt werden.

TO-DO Richten Sie die kommunalen Planungsinstrumente auf die Innenentwicklung und Zentrumsstärkung aus.

Informelle Instrumente

Neben den formellen Instrumenten der Raumordnung sind in der Regel weitere Maßnahmen zur Stärkung der Ortszentren erforderlich. Die Bandbreite der Möglichkeiten ist groß. Es geht immer darum, einen geeigneten Mix aus verschiedenen Maßnahmen und Instrumenten zu finden, die gut aufeinander abgestimmt sind. Dies kann ein komplexes Unterfangen sein, weshalb die Ortskernkoordination hier umfassende Hilfestellung bietet.

Informelle Instrumente, die dabei zum Einsatz kommen können, sind z.B. Leitbilder und Konzepte (z.B. Mobilitäts- oder Grünraumkonzepte), die Schaffung von Informationsgrundlagen (z.B. Evaluierung von Maßnahmen) und kommunikative und kooperative Ansätze wie z.B. Öffentlichkeitsbeteiligung. Auch das „Integrierte Entwicklungskonzept zur Ortszentrumsstärkung“ ist ein informelles Instrument, da es nicht formell geregelt ist.

Entwicklung kommunaler Bauvorhaben

Kommunale Infrastrukturen wie Gemeindezentren, öffentliche Räume, Sportanlagen oder Betreuungs- und Bildungseinrichtungen spielen eine entscheidende Rolle im Gemeindeleben. Ihre bewusste Positionierung bzw. Belegung kann zur Stärkung der Ortszentren beitragen. Durch kommunale Bauvorhaben kann die Gemeinde selbst Impulse für die Ortszentrumsentwicklung setzen. Wichtig ist dabei eine gut strukturierte und vorbereitete Projektentwicklung. In der Anfangsphase, der so genannten Phase 0 (Bedarfsplanung), gilt es unter Einbeziehung aller Projektbeteiligten Bedarfe zu ermitteln, gegebenenfalls Standortvarianten zu prüfen, Raum- und Funktionsprogramme zu erarbeiten, Qualitäts-, Kosten- und Terminziele zu formulieren. Zentral ist auch die Erstellung eines Finanzierungsrahmens.

Die Abteilung 17 mit ihrer umfassenden Prozess-, Projekt- und Planungskompetenz fungiert in der Phase 0 der Projektentwicklung als zentrale Drehscheibe und begleitet die Gemeinden engmaschig. Auf Basis umfangreicher Vergleichsdaten und Erfahrungswerte aus zahlreichen kommunalen Bauprojekten werden bereits in der Projektentwicklung die erforderlichen Errichtungskosten prognostiziert und die Gemeinde so bei der Festlegung eines realistischen Kostenrahmens unterstützt.

A17

Aufbau von Strukturen und Netzwerken

Neben baulichen und planerischen Maßnahmen nimmt auch der Aufbau von Strukturen und Netzwerken eine zentrale Rolle bei der Stärkung von Ortszentren ein. Er kann helfen eine effektivere Zusammenarbeit auf lokaler und regionaler Ebene zu etablieren. Durch den Austausch von Ressourcen, Ideen und bewährten Praktiken werden Synergien geschaffen, die eine nachhaltige Entwicklung der Ortszentren fördern. Die entstehenden Netzwerke dienen als Mechanismus zur Unterstützung von Projekten, zur Identifizierung gemeinsamer Ziele und zur Bewältigung gemeinsamer Herausforderungen.

Aufbau von Strukturen zur Umsetzung

Um die geplanten Maßnahmen umsetzen zu können, braucht es auch entsprechende Strukturen in der Gemeinde – jemanden, der sich kümmert.

So kann zum Beispiel eine Person als Kümmerer:in benannt werden, die das Thema vorantreibt, bei der die Informationen zusammenlaufen und die als Hauptansprechpartner:in für die Ortszentrenstärkung fungiert. Das kann z.B. ein/e Gemeindemitarbeiter:in (z.B. Bauamt oder Amtsleiter:in), der/die Bürgermeister:in oder eine extra dafür angestellte Person sein. Wichtig ist in jedem Fall, dass jemand die Verantwortung für das Thema und die Umsetzung übernimmt und dafür auch mit den notwendigen Ressourcen und dem politischen Commitment ausgestattet wird.

Aufbau von lokalen Netzwerken und Kooperationen

Der Aufbau von Netzwerken und Kooperationen durch die aktive Einbindung von Eigentümer:innen, Wirtschaftstreibenden und weiteren relevanten Akteur:innen unterstützt die Umsetzung von Maßnahmen im Ortszentrum durch einen intensiveren Austausch von Ideen, Informationen und Ressourcen wesentlich.

Regionale Kooperationen

Die Ortszentrenentwicklung muss auch über die eigene Gemeinde hinaus gedacht werden. Übergemeindliche Aktivitäten und regionale Kooperationen sind häufig unabdingbar und können großen Mehrwert für die Gemeinden bringen. Sie können unterschiedlich ausgestaltet sein: Gemeinsame strategische Ziele, welche auch Einzug in interkommunal angewendete Örtliche Entwicklungskonzepte finden oder die Bündelung und Aufteilung von Aufgaben nach Kapazität oder Qualifikation. Dies ermöglicht auch eine effiziente Ressourcennutzung und eine ganzheitliche und abgestimmte Entwicklung der Ortszentren in der Region. Ansprechpartner für regionale Kooperationen zur Ortszentrenstärkung ist das Regionalmanagement.

Von anderen Lernen

Best-Practice Beispiele können neue Denkansätze für die eigene Zentrumsstärkung bieten und eine gute Grundlage für die Entwicklung eigener ortsspezifischer Maßnahmen bieten. Im direkten Austausch mit anderen Gemeinden kann viel über Vorgehensweisen, Hürden und Gelingfaktoren gelernt werden, was anschließend auf die eigene Gemeinde übertragen werden kann.

„Erfolgreiche Ortszentrenentwicklung endet nicht an Gemeindegrenzen: Regionale Kooperationen und Best-Practice-Beispiele bieten die Chance, voneinander zu lernen und gemeinsam innovative Lösungen zu finden.“

Stefanie Schmid, LEADER-Managerin Grazer Bergland

SCHRITT 5

Umsetzung Schritt für Schritt ins Tun kommen



Wie kommen wir ins Tun?

Mit einem Paket an Maßnahmen und einem „Fahrplan“ für die Stärkung des Ortszentrums zur Hand liegt es nun daran, die erarbeiteten Maßnahmen und Projekte tatsächlich in die Umsetzung zu bringen. Um die Zielsetzungen zu erreichen braucht es einen langen Atem und ein kontinuierliches Weiterarbeiten. Folgende Punkte können dabei unterstützen:

Zuständigkeiten definieren

Auch in der Umsetzung ist es wichtig klare Zuständigkeiten zu definieren. Die Ernennung einer dedizierten Kümmerer-Person die die Koordination und Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen übernimmt, kann dabei eine große Erleichterung darstellen und sorgt für den nötigen Überblick. Dies kann zu einer effizienteren Umsetzung beitragen, da die Verantwortlichkeiten klar verteilt sind und die Kommunikation gewährleistet wird. Auch Partnerschaften mit bestehenden Institutionen der Gemeinde (wie etwa Agenda21) bei operativen Tätigkeiten können die Umsetzung unterstützen.

Transparente Kommunikationsstrukturen

Vor allem bei längerfristigen Prozessen ist es wichtig, die Gemeindebewohner:innen und andere Betroffene kontinuierlich und transparent in den Prozess einzubinden und über Fortschritte, aber auch Verzögerungen zu berichten. Umfassende Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung sollten daher von Beginn an und prozessbegleitend bis zur konkreten Maßnahmenumsetzung gesetzt werden. Dies stärkt das Vertrauen in den Prozess und die Verantwortlichen und motiviert zur Mitwirkung.

Rasch ins Tun kommen

Um rasch ins Tun zu kommen ist es wichtig Montagsmaßnahmen bzw. Mikro-Maßnahmen, also Maßnahmen die ohne viel Vorlaufzeit relativ unkompliziert umgesetzt werden können, auch schnell in die Umsetzung zu bringen. Dies hilft dabei das erarbeitete schnell sichtbar zu machen und sofort (kleine) positive Veränderungen zu zeigen.

Mit gutem Beispiel vorangehen

Das mutige Vorangehen und das Einnehmen einer Vorbildfunktion durch die Gemeindepolitik

kann als Motivation für weitere Stakeholder:innen dienen und so treibende Kraft für positive Veränderungen sein. Indem die Gemeinde selbst aktiv und entschlossen handelt, ermutigt sie andere dazu, sich ebenfalls zu engagieren.

Qualitätsvoll umsetzen

Eine qualitätsvolle Umsetzung geplanter (baulicher) Maßnahmen ist wesentlich, um deren Potenziale voll ausschöpfen zu können. Qualitätsvolle Ergebnisse können z.B. bei komplexen Aufgabenstellungen durch (Architektur-)Wettbewerbe oder kooperative Verfahren sichergestellt werden. Die Ortskernkoordination unterstützt bei der Auswahl qualitätssichernder Instrumente.

Umsetzbarkeit sicherstellen

Das beste Konzept und die schönsten Pläne nützen nichts, wenn sie nicht umgesetzt werden können. Bei der Auswahl von Maßnahmen und der Umsetzung sind daher immer die finanziellen Ressourcen und Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde im Auge zu behalten. Um sicherzustellen, dass der in der Projektentwicklung festgelegte Kostenrahmen später tatsächlich den Errichtungskosten entspricht, wird den Gemeinden empfohlen in der Projektumsetzung eine kontinuierliche Kostenverfolgung und -kontrolle durchführen. Dabei gilt der Grundsatz „Design to Cost“, bei dem sich Projekte an dem ermittelten Kostenrahmen der Projektentwicklung orientieren.

Regelmäßig reflektieren

Es ist unerlässlich, den Entwicklungsprozess und die Zusammenarbeit regelmäßig zu reflektieren. Dies ermöglicht es, flexibel auf Herausforderungen zu reagieren und den Kurs bei Bedarf anzupassen. Durch die regelmäßige Evaluierung kann der Fortschritt überwacht, können Schwachstellen identifiziert, Erfolge anerkannt und Optimierungen vorgenommen werden, um den Gesamtprozess effektiver zu gestalten.

Erfolge feiern

Die Anerkennung und das Feiern der erreichten Erfolge sind entscheidend, um die Motivation und das Engagement aller Beteiligten aufrechtzuerhalten.

Auftraggeber

Regionalmanagement Steirischer Zentralraum GmbH
Joanneumring 14/III, A-8010 Graz
Tel.: 0316/253 860
office@zentralraum-stmk.at
www.zentralraum-stmk.at

Inhalt

nonconform ideenwerkstatt GmbH
Lisa Steiner, Johanna Steinhäusler, Julia Halbauer,
Marieluise Brandstätter

Art Direction

Margit Steidl

Grafik

Katharina Schwarz

Fotos

Werner Krug

Der Wegweiser „Starke Zentren“ wurde im Projekt „Starke Zentren im Steirischen Zentralraum 2023“ erarbeitet und durch das Regionalbudget im Rahmen des Steiermärkischen Landes- und Regionalentwicklungsgesetzes 2018 finanziert.

Die Inhalte dieses Wegweisers wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität können wir jedoch keine Gewähr übernehmen. Der Wegweiser enthält zudem Links zu externen Webseiten Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir auch für diese fremden Inhalte keine Gewähr übernehmen, da für den Inhalt der verlinkten Seiten stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich ist.

© Dezember 2024