



universität
wien

MASTERARBEIT

Titel der Masterarbeit

Leerstände in Kleinstädten ländlicher Räume – Ausmaß, Ursachen und Folgen. Das Beispiel der Stadt Hermagor

Verfasser

Markus Jamritsch, BA

angestrebter akademischer Grad

Master of Arts (MA)

Wien, 2013

Studienkennzahl lt. Studienblatt:

A 066 857

Studienrichtung lt. Studienblatt:

Raumforschung und Raumordnung

Betreuerin / Betreuer:

Ao. Univ.-Prof. Ing. Dr. Norbert Weixlbaumer

Kurzfassung

Die Untersuchungsebene der Masterarbeit ist jene der Kleinstadt im ländlich peripheren Raum. Als Untersuchungsobjekt lassen sich leerstehende Gebäude in den Stadtkernen bzw. den historischen Altstädten festmachen. Die Teilentleerung und Verödung von Stadtkernen bei gleichzeitigem Flächenwachstum im Außenbereich der Stadt ist ein weitbekanntes Phänomen und steht in der Masterarbeit hinsichtlich ihres Ausmaßes, ihrer Ursachen und Folgen zur Diskussion. Am Beispiel Hermagor in Kärnten wird Leerstand als Chance definiert und aufgezeigt, welcher Paradigmenwechsel in der Raumordnung und Stadtentwicklung notwendig ist, um eine nachhaltige Leerstandsstrategie implementieren zu können. Den empirischen Teil der Masterarbeit bildet eine Leerstandserhebung in Erdgeschoßen und in den oberen Stockwerken der Hermagorer Altstadt.

Abstract

The master thesis puts its focus on the scale of small towns in rural and peripheral areas. The object of analysis is vacancy in the city centers and historical centers of the cities. One of the main phenomena of vacancy is the concurrent growing expanding of building land around the city centers on the „green fields“ and the high vacancy rates in city centers.. The goal of the Masterthesis thesis is to explain the dimension, the cause, and the consequences of vacancy in general and the empirical part focuses on the especially on the example of the small town Hermagor in the south of Austria. In this part, an evaluation of the current vacancies in Hermagor is carried out. Apart from the analysis, Hermagor is taken to see vacancy as a chance and to define the paradigm shift, which is necessary in order to implement a sustainable vacancy-strategy.

In addition to that the empirical part of the Masterthesis is based on a vacancy-capture in Hermagor. In the end a vacancy-strategy and a appropriate change of view by the development of zoning plans ist discussed.

Danksagung

Als erstes möchte ich all meinen FreundInnen dafür danken, dass sie mit mir immer wieder über Leerstände in Hermagor diskutierten und mir neue Denkansätze dazu lieferten. Insbesondere danke ich Georg, Andi, Philip & Philipp, Stefan, Martin sowie meinem Bruder Daniel und meiner Cousine Patricia.

Meiner Freundin Elisa danke ich besonders dafür, dass sie mir während des Verfassens meiner Masterarbeit immer zur Seite stand und mich durch ihre unkonventionelle und kritische Herangehensweise auch inhaltlich positiv beeinflusst hat.

Ich danke meinem Vater, dass er mich während der gesamten Zeit meines Studiums – so gut es ihm möglich war – unterstützte. Ebenso danke ich ihm für die ideelle und organisatorische Unterstützung bei der Leerstandserhebung in Hermagor.

Zum Abschluss danke ich meinem Betreuer Univ. Prof. Norbert Weixlbaumer für die unkomplizierte und kompetente Unterstützung sowie den immer freundlichen Kontakt. Ebenso danke ich meinen Interviewpartnern Arno Kronhofer, Kurt Zumtobel, Alexander Hansy und Walter Zerza für ihre fundierten Auskünfte.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung / Abstract	III
Danksagung	IV
1. Einleitung	1
1.1. Hypothesen und Forschungsfragen	3
1.1.2 Hypothesen und Methodik	3
1.1.3 Allgemeine Fragestellungen.....	5
1.1.4 Fragestellungen bezogen auf das Anwendungsbeispiel Hermagor	5
1.2. Aufbau der Masterarbeit.....	6
2. Begrifflichkeiten	7
2.1 Raumbegriff.....	7
2.2 Kleinstadt.....	7
2.3 Ländlich periphere Gebiete	9
2.4 Strukturwandel.....	10
3. Schrumpfung	14
3.1 Hermagor im Schrumpfungskontext.....	18
4. Leerstände	25
4.1 Ursachen von Leerständen.....	25
4.2 Folgen von Leerständen	30
4.3 Leerstand in Österreich	34
4.4 Hermagor im Leerstandskontext	38
4.4.1 Leerstandserhebung Geschäftsflächen.....	39
4.4.2 Leerstandserhebung Wohnungen.....	44
4.4.3 Örtliches Entwicklungskonzept (OEK) Hermagor	50
4.4.4 Expertenmeinungen.....	55

5. Leerstand als Chance	61
5.1 Maßnahmen	63
5.2 Handlungsleitfaden „Leerstandsstrategie Hermagor“	65
5.2.1 Schritt 1 – Ermittlung der innerstädtischen Potenziale	69
5.2.2 Schritt 2 – Quantitative und qualitative Bewertung der innerstädtischen Potenziale	70
5.2.3 Schritt 3 – Konzeptfindung	72
5.2.4 Schritt 4 – Partizipation	75
5.2.5 Schritt 5 – Umsetzung und Vermarktung	79
5.3 Neue Leitbilder im Umgang mit Leerstand	82
5.3.1 Leitbild Wohnen	82
5.3.2 Leitbild Gemeinschaftszentren	84
5.3.3 Leitbild Kunst&Kultur	85
5.3.4 Leitbild Multifunktionale Zentren	90
5.3.5 Leitbild Öffentlicher Raum und Lebensqualität	93
6. Fazit	97
Quellenverzeichnis.....	I
Literaturverzeichnis	I
Internetquellen	XV
Anhang A: Eigenständigkeitserklärung	XVI
Anhang B: Lebenslauf	XVII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Negative Entwicklungsspirale	15
Abbildung 2: Donut-Effekt.....	31
Abbildung 3: Fachmarktzentrum Hermagor	41
Abbildung 4: Kategorie „Verfügbare leerstehende Wohnungen“	47
Abbildung 5: Leerstehende Häuser und Leerstand ehemaliger Gewerbeflächen.....	47
Abbildung 6: Adaptierte Wohnungen	48
Abbildung 7: Entleerungsursachen für die Hermagorer Altstadt	50
Abbildung 8: Wohnraumpotenzial in Leerständen der Hermagorer Altstadt	73
Abbildung 9: Sanierung Vonwillerareal.....	74
Abbildung 10: Planungsentwürfe Hörsching.....	78
Abbildung 11: Beispiele Zwischennutzung Raumagentur Neunkirchen – Begehbare Adventskalender, SCHAU!fenster, Sonnenbrillen POP-UP-STORE	90
Abbildung 12: Umbau zum Mehrgenerationenhaus Langenfeld.....	92
Abbildung 13: Leerstandsstrategie	96

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Hermagor	19
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Hermagor	19
Tabelle 3: KWF-Förderungen nach Bezirken (Ø 2007-2010)	21
Tabelle 4: Ordentliche und außerordentliche Gemeindeausgaben	21
Tabelle 5: Lineare und adaptive Strategiemodelle im Vergleich	52
Tabelle 6: Wohnungsprognosen 1991-2031 für den Bezirk Hermagor	71

Kartenverzeichnis

Karte 1: Leerstände Geschäftslokalitäten – Altstadt Hermagor 2013	39
Karte 2: Leerstände Wohnungen – Altstadt Hermagor 2013	45

1. Einleitung

Ein Großteil der Flächenwidmungspläne in ländlichen Räumen unterliegt dem Credo „Wachstum“ und enthält Flächen, die als Bauland oder Baulandbedarf im Stadtaußenbereich und somit auf der „grünen Wiese“ gewidmet sind. Diese Wachstumsorientierung bestand auch in der Vorarlberger Gemeinde Zwischenwasser, die einen mutigen Weg in der Raumordnung einschlug. Die Politik entschied sich für eine Änderung des Flächenwidmungsplans, um einer dramatischen Zersiedelung und hohen Erschließungskosten für die Gemeinde entgegenzuwirken. Die Entscheidung zog eine langfristig geordnete Bebauung und eine Zentrumsstärkung in den Ortschaften nach sich. *„Die klare und mutige Entscheidung der Gemeinde zum „Rückbau“ habe die Gemeindepolitik langfristig aufgewertet [...]“* (Verein LandLuft 2009, S. 33)

Einerseits besteht ein Baulandüberhang mit ständigen Neubautätigkeiten im Stadtaußenbereich, andererseits nehmen Leerstände im Stadtkern kontinuierlich zu, wobei sich beide Faktoren zweifellos gegenseitig beeinflussen. Schrumpfungsprozesse, wie eine abnehmende Bevölkerungszahl oder das Ausbleiben von Investitionstätigkeiten, lassen die Leerstandsquote zusätzlich größer werden. Leerstände geben den Innenstädten ein negatives Image und haben sowohl ökonomische als auch soziale und ökologische Folgeerscheinungen. Irgendwie scheint sich jede Stadt bzw. Gemeinde über die Problematik von verödeten Stadtkernen bewusst zu werden und erarbeitet Entwicklungskonzepte. Jedoch wird dabei oft versäumt, eine integrative Strategie – wie es in der Gemeinde Zwischenwasser geschehen ist – anzuwenden. Eine solche Strategie inkludiert einen Paradigmenwechsel von einer Wachstumsgesellschaft hin zu einer schrumpfungorientierten Auslegung der Entwicklungsstrategien. Dieser Wechsel bildet die Basis für alle weiteren Maßnahmen im Umgang mit Leerständen, seien es Leerstandserhebungen, Leerstandsbörsen, Zwischennutzungen, Wohnprojekte oder Abrisse. Findet weder ein Perspektivenwechsel in der Flächenwidmungspolitik noch eine Implementierung von Leerstandsstrategien statt, dann werden Stadtkerne weiter aussterben und leerstehende Erdgeschoßlokalitäten bzw. Wohnungen eine Degradierung des öffentlichen Raums als sozialen Treffpunkt nach sich ziehen. Hauptaugenmerk soll jedoch nicht das Malen von „Niedergangsszenarien“ sein. Vielmehr soll die Masterarbeit eine fundierte Leerstandsanalyse, deren Ursachen, das Ausmaß und mögliche Folgen von

Leerständen aufzeigen. Im selben Moment soll Leerstand als Chance begriffen und ein innovatives Maßnahmbündel im Umgang mit selbigem aufgezeigt werden. Die Relevanz der Masterarbeit ergibt sich aus der Notwendigkeit, vorausschauend und im Sinne der Nachhaltigkeit (Brundtland 1987) mit Leerständen umzugehen. Aufgrund der weitgehend bekannten Bilder von entleerten und verödeten Stadt- oder Dorfkernen gehört die Frage nach Ursachenkomplexen, Verantwortlichen und Lösungsstrategien auf die Tagesordnung. Da die Raumordnung eine nachhaltige räumliche Entwicklung zum Ziel hat, gilt es, ihre Planungsinstrumente hinsichtlich der Leerstandsthematik zu analysieren. Ebenso gilt es Akteursnetzwerke, Machtstrukturen und gesetzliche Grundlagen in den Leerstandskomplex miteinzubeziehen und wissenschaftlich zu untersuchen.

Thematisch berührt die Arbeit ländlich periphere Gebiete, die aufgrund des Strukturwandels mit Schrumpfungsprozessen konfrontiert sind. Als Untersuchungsgegenstand dient die Maßstabsebene der Kleinstadt und im Speziellen die Stadt Hermagor in Kärnten.

Im Gegensatz zu größeren österreichischen Städten wie Wien, Graz, Linz oder Klagenfurt, wo der Forschungsfokus rund um Leerstände vor allem auf Erdgeschoßzonen liegt, ist das Thema Leerstand in Kleinstädten und Dörfern ländlicher Räume stark unterrepräsentiert. Ziel der Masterarbeit ist es, einen Beitrag zur Leerstandsforschung für Kleinstädte in ländlichen Räumen zu leisten.

1.1 Hypothesen und Forschungsfragen

In der Arbeit wird thematisiert, wie die Stadtplanung mit leerstehender baulicher Ausstattung unter schrumpfenden Bedingungen in Kleinstädten ländlicher Räume umgeht. Ziel ist es, die Möglichkeit eines Perspektivenwechsels von Flächenwachstum zu Schrumpfung aufzuzeigen und eine Leerstandsstrategie für die Stadt Hermagor zu erarbeiten.

1.1.2 Hypothesen und Methodik

Die Überprüfung der aufgestellten Hypothesen erfolgt durch die im Anschluss vorgestellten Fragestellungen, die sowohl allgemein gehalten sind als auch auf das Beispiel Hermagor eingehen.

Eine Flächenwidmungspolitik, die Entwicklungen im Stadtaußenbereich forciert, führt zu innerstädtischen Leerständen und verfestigt diese.

Flächenwidmungspolitik in der Kleinstadt Hermagor ist trotz eines schrumpfenden Umfelds auf Wachstum ausgerichtet.

Strategien und Maßnahmen im Umgang mit Leerständen müssen integrativ angelegt sein und erzeugen erst Wirkung, wenn sich eine wachstumsorientierte Stadtentwicklungspolitik ändert und auf Schrumpfung ausgerichtet wird.

Das örtliche Entwicklungskonzept von Hermagor ist als raumordnerisches Steuerungsinstrument im Umgang mit Leerständen zu adaptieren.

Schrumpfung und Leerstand bedeuten nicht automatisch Stillstand. Leerstand kann auch als Chance und Motor für neue Entwicklungen gesehen werden.

Die gewählte Methodik ist die Recherche anhand relevanter Literatur, die Dokumentenanalyse des örtlichen Entwicklungskonzepts von Hermagor sowie die Durchführung qualitativer Interviews und einer quantitativen Leerstandserhebung in Hermagor. Somit kommt ein interpretativ-verstehendes und ein quantitativ-analytisches Verfahren zur Anwendung (vgl. Paffenbach 2005, S. 21). Zur Beantwortung der allgemeinen Forschungsfragen dient hauptsächlich der Einbezug wissenschaftlicher Literatur zu den Themen Schrumpfung und Leerstand. Mit dem gewonnenen Wissen wird eine Charakterisierung der Stadt Hermagor bezüglich der genannten Themen durchgeführt. Ebenso bildet Literatur zu Schrumpfung, Leerstand und strategischer Planung die Basis zur Dokumentenanalyse des örtlichen Entwicklungskonzeptes von Hermagor. So wird das Raumordnungsdokument etwa auf Teilaspekte des „linearen Strategiemodells“ überprüft.

Die Charakterisierung der Stadt Hermagor bezüglich Leerstand erfolgt einerseits durch eine quantitative Leerstandserhebung. Dazu wurde eine Ortsbegehung durchgeführt und zusätzlich ortskundige Personen befragt. Ein Abgleich von sichtbaren Leerstandsanzeichen wie verwaiste und heruntergekommene Geschäftslokalitäten bzw. Wohnungseingangstüren, nicht beschriftete Türklingen und Postkästchen zusammen mit den Auskünften ortskundiger Personen ergab ein Gesamtbild zur Leerstandssituation in der Hermagorer Altstadt. Die erhobenen Daten werden durch eine standardisierte Kartierung ausgewertet und grafisch dargestellt. Andererseits kommt eine handlungsorientierte Herangehensweise zur Anwendung und gibt einen Einblick hinter die Kulisse „Leerstand“, den eine rein quantitativ analytische Perspektive nicht bieten kann (vgl. Paffenbach 2005, S. 12 f.). Die handlungsorientierte Herangehensweise erfolgt mit der Durchführung von problemzentrierten Interviews. Die Gestaltung ist halbstrukturiert und offen für die befragte Person. Dem Interview liegt ein Leitfaden zu Grunde und der/die InterviewerIn kann flexibel auf den Gesprächsverlauf reagieren. Es gibt keinen starren Fragekatalog. Der ausgearbeitete Leitfaden gibt den Zugang des/der ForscherIn zu einer spezifischen Problemstellung, die aus der relevanten wissenschaftlichen Literatur heraus gearbeitet und aufbereitet wurde, wieder (vgl. Flick 1995 zitiert in Paffenbach 2005, S. 133 f.). Untersuchungsmaßstab ist die lokale Ebene der Kleinstadt und die Landes- sowie Bundesebene, auf der sich rechtliche und politische Rahmenbedingung untersuchen lassen.

1.1.3 Allgemeine Fragestellungen

Wie sind Entwicklungen im Stadtaußenbereich in der Raumordnung zu charakterisieren und was sind die Folgen?

Was bedeutet Schrumpfung und wann schrumpft eine Gemeinde oder Kleinstadt bzw. was sind die Folgen von Schrumpfung?

Wie sind Leerstände charakterisierbar und was sind ihre Ursachen bzw. Folgen?

Welche Steuerungsinstrumente im Umgang mit Leerständen stehen zur Verfügung?

Wann sind Planungsdokumente mit strategischem Charakter integrativ ausgerichtet und erkennen Schrumpfung an?

1.1.4 Fragestellungen bezogen auf das Anwendungsbeispiel Hermagor

Wie lässt sich die Schrumpfungssituation in Hermagor charakterisieren?

Wie lässt sich die Leerstandssituation in Hermagor charakterisieren?

Welche Strategien und Maßnahmen bieten das örtliche Entwicklungskonzept als raumordnerisches Steuerungsinstrument für Leerstände und wie wirken diese?

Welche Strategien und Maßnahmen können aus Theorie und Praxis zur Konzeption einer Leerstandsstrategie in Hermagor herangezogen werden?

Welche neuen Leitbilder ergeben sich als Reaktion auf Schrumpfungsprozesse innerhalb einer Leerstandsstrategie?

1.2 Aufbau der Masterarbeit

Im zweiten Kapitel, das auf die Einleitung folgt, werden die wichtigsten Begrifflichkeiten, die im Rahmen der Masterarbeit relevant sind, definiert und genauer beschrieben. Darauf folgt das dritte Kapitel, in dem auf die vielfältigen Komponenten der Schrumpfung eingegangen wird und die Überleitung zum Hauptthema „Leerstand“ als eine wichtige Folge von Schrumpfung stattfindet. Das vierte Kapitel beschäftigt sich mit Leerständen und ihren Ursachen bzw. Folgen im Allgemeinen und im Speziellen in der Kleinstadt Hermagor. Im fünften Kapitel werden Leerstände als Chance definiert, wobei die Erarbeitung einer Leerstandsstrategie für Hermagor den Abschluss bildet.

Um ein besseres inhaltliches Verständnis bzw. eine gute Lesbarkeit zu gewährleisten, sind die in der Einleitung stehenden Forschungsfragen in die Masterarbeit eingebettet und werden am Ende der Unterkapitel immer in einer kurzen Zusammenfassung beantwortet. Ebenso sind die Hypothesen in die Kapitel eingearbeitet und hervorgehoben.

2. Begrifflichkeiten

2.1 Raumbegriff

Der in der Masterarbeit verwendete Raumbegriff definiert Raum als gesellschaftliches Produkt. Lefèbvre stellte fest, dass Raum sich durch die gegebenen Produktionsverhältnisse formt und von den darin eingebundenen Subjekten produziert wird. Raum ist demnach keine alleinstehende physikalische Größe, sondern wird erst durch soziale Prozesse produziert. Verschiedene Gesellschaften produzieren spezifische Räume, indem sie physikalischen Orten Bedeutungen zuschreiben und durch ihre Alltagspraktiken reproduzieren (vgl. Lefèbvre 2006, S. 330 ff.). Auch Bourdieu sieht eine klare Trennung zwischen physischem und sozialen Raum und sieht Zweiteren als soziales Konstrukt. *„Der in bestimmter Weise von uns bewohnte und uns bekannte Raum ist sozial konstruiert und markiert. Der physische Raum lässt sich nur anhand einer Abstraktion (physische Geographie) denken, das heißt unter willentlicher Absehung von allem, was darauf zurückzuführen, daß er ein bewohnter und angeeigneter Raum ist, das heißt eine soziale Konstruktion und eine Projektion des sozialen Raumes [...]“* (Bourdieu 1993, S. 28)

2.2 Kleinstadt

Die Analysen und Ausführungen in der Masterarbeit fokussieren sich auf Kleinstädte in ländlich peripheren Gebieten. In Deutschland liegt eine Kategorisierung von Städten nach Größenklassen vor. Die Statistik führt *„[...] Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von 2.000-5.000 als Landstädte, 5.000-20.000 als Kleinstädte, 20.000-100.000 als Mittelstädte und von mehr als 100.000 als Großstädte.“* (Hannemann 2001, S. 3) Demnach sind Städte rein quantitativ definiert, ohne städtische Funktionen oder Sozialstrukturen zu berücksichtigen. Jedoch ist es aufgrund sich ständig verändernder qualitativer Faktoren schwer, eine Kategorisierung der Stadt aus soziologischer Perspektive durchzuführen. Deshalb fallen die allgemeine Aussagen zum Typ der Kleinstadt sehr vage und oberflächlich aus (vgl. Hannemann 2001, S. 3-5).

- *„Die Anzahl der Bewohner liegt unter 15.000 bis 20.000.*
- *Die Wirtschaftsstruktur und die sozioökonomische Struktur werden von nichtlandwirtschaftlicher Tätigkeit bestimmt.*
- *Die bauliche Struktur ist durch ein Vorherrschen geschlossener, mehrgeschossiger Bebauungsformen im Ortskern, der Ausprägung eines Ortszentrums und einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern städtisch geprägt.*
- *Die Kleinstädte haben Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer historischen Entwicklung, wobei die ostdeutschen Kleinstädte unterschieden werden können nach Kleinstädten, die im Mittelalter entstanden sind, Gründungen der frühen Neuzeit und solchen, die während der Industrialisierung aus Dörfern hervorgingen.*
- *Die Wirtschaftsstruktur der Kleinstädte wird durch den ortsansässigen gewerblichen Mittelstand geprägt.“ (Hannemann 2001, S. 5)*

In Österreich gibt es im Vergleich zum deutschen Modell keine Kategorie der Kleinstadt. Gemeinden gelten in Österreich als städtisch, wenn *„[...] auf deren Gebiet sich eine Siedlungseinheit (zusammenhängend verbautes Gebiet) mit mindestens 2.000 Einwohnern befindet.“* (Statistik Austria 2002, S. 41) Etwas genauer ist die Kategorie der Stadtregion definiert. *„Stadtregionen bestehen aus einem Kernraum – i.W. ein städtischer Siedlungskern von mindestens 15.000 Einwohnern – und einer Außenzone, die i.W. alle Gemeinden mit einer auf den Kernraum ausgerichteten Tagesauspendlerquote der wohnhaften Beschäftigten von 30 % u.m. umfasst.“* (Statistik Austria 2002, S. 41) Gemäß dieser Definition bestehen in Österreich Großstadtregionen mit mehr als 100.000 EinwohnerInnen in der Kernzone, Mittelstadtregionen mit 40.000-100.000 EinwohnerInnen in der Kernzone und Kleinstadtregionen mit weniger als 40.000 EinwohnerInnen in der Kernzone.

In der Masterarbeit ist von Kleinstadt die Rede, wenn ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit mindestens 2.000 EinwohnerInnen vorhanden ist und die bauliche Struktur durch ein Vorherrschen geschlossener, mehrgeschossiger Bebauungsformen im Ortskern gekennzeichnet ist. Ebenso ist eine Kleinstadt durch die Ausprägung eines Ortszentrums und eines hohen Anteils an Mehrfamilienhäusern städtisch geprägt.

2.3 Ländlich periphere Gebiete

Die OECD teilt ländliche Gebiete in drei Kategorien ein. Dabei ist eine Gemeinde als ländlich eingestuft, wenn ihre Bevölkerungsdichte unter 150 EinwohnerInnen pro km² liegt. In überwiegend ländlichen Gebieten leben mehr als 50 Prozent der Bevölkerung in ländlichen Gemeinden. Maßgeblich ländlich geprägte Gebiete sind jene, in denen zwischen 15 und 50 Prozent der Menschen in ländlichen Gemeinden leben. Urbanisierte Gebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass weniger als 15 Prozent der Menschen in ländlichen Gemeinden ihren Wohnsitz haben (vgl. OECD 1994). Für Österreich besteht, ausgehend von den OECD-Kriterien, eine differenzierte Typologie.

- *„Ländliche Gemeinden bzw. Gebiete in urbanisierten Regionen. Meist strukturstarke Gebiete im Stadtumland oder im Umfeld überregionaler Verkehrsachsen.*
- *Vom Intensivtourismus geprägte ländliche Gebiete.*
- *Periphere ländliche Gebiete. Meist strukturschwache Gebiete in inneralpiner oder Grenzlage.“ (ÖROK 2009, S. 19)*

In Österreich gelten vor allem Gebiete an der ehemals „geschlossenen“ Ostgrenze (z.B. Waldviertel) und in inneralpinen Tälern - z.B. Bezirk Hermagor - als peripher. Die betroffenen Gemeinden sind mit demographischen Prozessen der Abwanderung und Alterung sowie einer Kette von Entwicklungsproblemen konfrontiert. *„So hat die Bevölkerung (noch) einen geringen Grad an formaler Bildung, die Erwerbsbeteiligung der Frauen ist relativ niedrig, die geringen Bevölkerungsdichten und die eingeschränkte Erreichbarkeit regionaler und überregionaler Zentren bedingen Probleme in der Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen [...].“ (ÖROK 2009, S. 20)*

Favry führt weiter aus, dass periphere ländliche Gebiete eine geringe Wertschöpfung, eine geringe Anziehungskraft für Unternehmen, ein niedriges Pro-Kopf-Einkommen, eine ungünstige Arbeitsplatzsituation sowie niedrige Beschäftigtenzahlen und einen hohen AuspendlerInnenanteil aufweisen (vgl. Favry et al. 2006 zitiert in Strahl et al. 2011, S. 644). Die Folgewirkungen, ausgehend von sozioökonomischen Strukturschwächen *„[...] reichen von Qualitätseinbußen bei der Daseinsvorsorge (Gesundheitswesen, Post, Einzelhandel, etc.) über die Zusammenlegung von Bildungseinrichtungen und Ämtern (weitere Wege) sowie*

erschwerter Aufrechterhaltung des ÖPNVs, bis hin zu leerstehenden Wohngebäuden.“ (Strahl et al. 2011, S. 645)

Die differenzierte Typologie ländlicher Gebiete, soll darauf hinweisen, dass eine automatische Gleichsetzung ländlicher Räume mit Strukturschwäche nicht korrekt ist (vgl. Danielzyk 2000, S. 147). So profitieren ländliche Gemeinden oft von Ausstrahleffekten im Nahbereich von größeren Städten oder sie konnten sich im Tourismussektor ein relevantes wirtschaftliches Standbein aufbauen.

Tichy weist darauf hin, dass in Österreich keine generelle Dorfflucht zu beobachten ist. Trotz häufiger Warnungen vor einer Entleerung von Dörfern blieb dieses Szenario auf wenige Einzelfälle beschränkt. So sind die Gemeinden Eisenerz, Gmünd, Horn und Schrems starken Schrumpfungsprozessen ausgesetzt, doch lässt sich dies nicht generell auf ländliche Räume auslegen. Der Strukturwandel im primären Sektor setzte zwar eine große Zahl von Arbeitsplätzen frei, doch konnten viele davon in den tertiären Sektor umgeschichtet werden (vgl. Tichy 2009, S. 49). *„Insofern ist es gelungen, den Strukturwandel in die richtige Richtung zu lenken. Eine Schrumpfung blieb auf Einzelfälle von Gemeinden in besonders ungünstiger Lage oder mit schlechter Struktur beschränkt.“* (Tichy 2009, S. 49) *„Das mag zum Teil auf eine günstige Entwicklung in den Umlandregionen kleinerer Zentren zurückgehen und zum Teil durch die Ostöffnung unterstützt worden sein.“* (Tichy 2009, S. 50)

Zusammenfassend können ländlich periphere Gebiete als politische Einheiten gesehen werden, in denen mehr als 50 Prozent der EinwohnerInnen in Gemeinden mit einer Bevölkerungsdichte unter 150 EinwohnerInnen pro km² leben und aufgrund ihrer ungünstigen Lage sozioökonomische Strukturschwächen aufweisen und von Abwanderung betroffen sind.

2.4 Strukturwandel

Ist von ländlich peripheren Gebieten mit Strukturschwäche die Rede, ist es notwendig etwas genauer auf den Strukturwandel als Prozess einzugehen. Der Strukturwandel in städtischen und ländlichen Bereichen in Europa, lässt sich grundsätzlich mit den Übergängen von der Agrar- bis zur globalisierten Dienstleistungsgesellschaft skizzieren. Strukturwandel beinhaltet die soziodemographische und wirtschaftlich-technologische Komponente. Eine

Gleichwertigkeit bzw. wechselseitige Ergänzung und Bereicherung von Stadt und Land, wie sie zu Zeiten der Agrargesellschaft vorhanden war, löste sich durch die Industrielle Revolution mit ihren technischen Innovationen auf. Kleinteilige Arbeitsstrukturen in ländlichen Gebieten veränderten sich zu Gunsten großflächiger Fabrikstätten in urbanen Bereichen. Aufgrund von steigenden Skalenerträgen („Economy of scale“) wurde die Produktion in Städten kostengünstiger und konkurrenzfähiger. Beim Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft änderte sich an der Benachteiligung ländlicher Gebiete wenig. Der Übergang spiegelte sich hauptsächlich in der flächenhaften Ausdehnung der Städte in ihr Umland wieder und löste Suburbanisierungen aus. Die aktuellen Rahmenbedingungen einer globalisierten Dienstleistungsgesellschaft beeinflussen ländliche Gebiete in zweierlei Hinsicht. Erstens ist der wirtschaftliche Spezialisierungs- und Ausdifferenzierungsgrad – je spezialisierter, desto konkurrenzfähiger – von der Stadtgröße abhängig und ebenso ergeben sich dadurch Agglomerationsvorteile gegenüber kleineren Städten am Land. Zweitens sind öffentliche Infrastrukturen (Bildung, Gesundheit, Verkehr, Kultur, etc.) in Städten mit einer höheren Bevölkerungszahl in ihrer Errichtung und Erhaltung kosteneffizienter und in Städten mit einer geringen EinwohnerInnenzahl schwieriger zu finanzieren (vgl. Bätzing 2009, S. 1 f.). Insgesamt ist die Feststellung von Häussermann und Siebel treffend: *„Mit der Entwicklung der Städte verbindet sich seit der Industrialisierung die Vorstellung von Wachstum – Wachstum von Bevölkerung, Fläche, Arbeitsplätzen und damit Wirtschaftskraft. Stadtentwicklung ist damit identisch geworden mit Wachstum.“* (Häussermann 1987, S. 91)

Neben den wirtschaftlich-technologischen Veränderungen vollzog sich auch ein Wandel im soziodemographischen Bereich. Der allgemein bekannte demographische Übergang von hohen zu niedrigen Sterbe- und Geburtenraten ist zwar kein Spezifikum für ländlich-periphere Gebiete, wirkt sich jedoch gravierend auf die Bevölkerungsstruktur dieser aus. Niedrige Geburtenzahlen und eine hohe Lebenserwartung führen zu Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung. Der Sockel einer jungen Bevölkerungsgruppe erodiert und die zusätzliche Abwanderung von Jugendlichen aus wirtschaftlichen Beweggründen verschärft die Situation zusätzlich. Wo in und rund um Agglomerationsräumen rückgängige natürliche Bevölkerungsentwicklung noch durch Zuwanderung ausgeglichen werden kann, ist die Lage in ländlich-peripheren Gebieten durchweg kritisch und von Bevölkerungsschrumpfung gekennzeichnet (vgl. Bähr 2010, S. 230 ff.).

Bürkner sieht an dieser Stelle den Zusammenhang zwischen demographischer Entwicklung, rückläufigen Haushaltszahlen und Leerstand: *„Die regionalen Unterschiede in der Abnahme der Haushaltszahlen bewirken vor allem in ländlichen und verstädterten Räumen der ostdeutschen Länder einen weiterhin ansteigenden Leerstand.“* (Bürkner 2007, S. 70)

Aus soziologischer Perspektive vollzog sich seit den 1960er-Jahren ein mehrfacher Wandel der Gesellschaftswerte. Stand nach dem Ende des zweiten Weltkrieges die Befriedigung materieller Bedürfnisse im Mittelpunkt wurden ab den 1970er-Jahren postmaterielle Werte wie Demokratisierung, Gleichberechtigung und Umweltschutz gesellschaftsrelevanter. Ausgehend von den 1990er-Jahren stehen bis heute postmoderne Werte im Vordergrund. Charakteristisch dafür ist ein abgeschwächtes gesellschaftliches Engagement, einhergehend mit einer individualistischen Lebenseinstellung und einer gestiegenen Leistungsbereitschaft (vgl. Hammes 2002, S. 141).

Galt lange Zeit ländliche Räume als Synonym für ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl in traditionellen Dorfgemeinschaften, so vollzieht sich der Wandel verstärkt in eine Pluralisierung und Individualisierung von Lebensstilen und Lebensformen. Aufgrund differenzierter Sozialstrukturen (Bildungsgrad, Berufsstellung, wirtschaftliche Situation) kann nicht mehr von einer homogenen Dorfgesellschaft gesprochen werden (vgl. Hainz 1999, S. 264).

Vor allem für junge Menschen ergeben sich daraus neue Lebenseinstellungen und Chancen, die Gebundenheit an das „Herkunftsdorf“ sinkt und ebenso lässt das Identitätsbewusstsein nach. Trotzdem haben Jugendliche oft eine tiefe Verbundenheit mit der Region, doch überwiegen letztendlich die negativen Aspekte des dörflichen Zusammenlebens. Die Einschränkung persönlicher Ausdrucksmöglichkeiten durch soziale Kontrolle, aber vor allem die Perspektivlosigkeit (ungünstige Wirtschaftsentwicklung, Mangel an ausreichenden Transportmöglichkeiten, ungünstige Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten, ungenügendes Angebot an Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten) bewegen Jugendliche zum Pendeln oder zur Abwanderung in urbanere Gebiete (vgl. Dax 2002, S. 174).

Abschließend ist der Wandel im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung zu nennen, welcher den Stellenwert ländlicher Gebiete mit beeinflusst. Im Langzeitvergleich erreichte der PKW-Bestand im Jahr 1970 in Österreich erstmals die Millionengrenze. Im Jahr 1990 stieg die

PKW-Zahl fast um zwei Drittel auf knapp drei Millionen. Aktuell sind in Österreich rund 4,5 Millionen PKW zugelassen (vgl. Statistik Austria 2013). *„Die Auswahl- und Angebotskompetenz bestimmen die Wahl des Einkaufsortes. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist dabei ein Hauptfaktor zur Bestimmung der Standortqualität.“* (Gavac 2003, S. 51) Die Standortqualität ländlicher Gebiete bei Arbeitsplätzen und im Handel ist im Vergleich zu Agglomerationen nicht konkurrenzfähig. Ein hoher Mobilitätsgrad der ländlichen Bevölkerung bildet die Basis zum Pendeln und Einkaufen in höherrangige Zentren.

Sozioökonomische Strukturschwächen in ländlich peripheren Gebieten und ihre Prozesshaftigkeit erzeugen Schrumpfungstendenzen bei Bevölkerungsdichte, Bevölkerungsstruktur, Wirtschaftskraft und bei infrastrukturellen Einrichtungen. Im folgenden Hauptteil geht es darum, Schrumpfung an mehreren Indikatoren festzumachen und den raumordnerischen Umgang mit Schrumpfung anhand der Flächenwidmungspraxis zu skizzieren. Da Leerstände im Fokus stehen, sind vordergründig Schrumpfungen im baulichen Bestand relevant.

3. Schrumpfung

Wie sind Entwicklungen im Stadtaußenbereich in der Raumordnung zu charakterisieren und was sind die Folgen?

Was bedeutet Schrumpfung und wann schrumpft eine Gemeinde oder Kleinstadt bzw. was sind die Folgen von Schrumpfung?

Gatzweiler geht davon aus, dass sich Wachstum in Zukunft vor allem in den Agglomerationsräumen von größeren Städten vollziehen wird. *„Sollten die überregionalen Dienstleistungen wie Finanz- und Beratungsdienste, Medien und Tourismus im Zuge des wirtschaftsstrukturellen Wandels als städtischer Wachstumsmotor weiter an Bedeutung gewinnen, profitieren davon in erster Linie die Städte, vor allem natürlich die Städte, die bei diesen Branchen schon höhere Beschäftigtenanteile aufweisen.“* (Gatzweiler 2003, S. 569) Es ist davon auszugehen, dass Kleinstädte in ländlich peripheren Gebieten im Städtewettbewerb um Wachstumspole keine Rolle spielen, sondern vielmehr Schrumpfungsszenarien eintreten werden.

Die Raumordnung als Ganzes und Stadtentwicklungsplanung im Speziellen sind in vielerlei Hinsicht trotzdem auf wirtschaftliches Wachstum ausgerichtet. Hauptaufgabe dabei ist es, infrastrukturelle Rahmenbedingungen für einen Flächenzuwachs zu schaffen und negative Erscheinungen von Wachstum zu minimieren. Jedoch kehren sich ökonomische und demographische Wachstumsprozesse vielerorts in Schrumpfungsprozesse um und ebenso wird eine Umkehr der raumplanerischen Ausrichtung notwendig sein. Schrumpfung vollzieht sich in sozialen und räumlichen Transformationen und verändert die Bevölkerungszahl und -struktur, die Arbeitsplatzverfügbarkeit, Steuerungsressourcen und die Nachfrage nach Flächen. Vordergründig bewirkt der Bevölkerungsrückgang eine räumlich-funktionale Ausdünnung (vgl. Doehler-Behzadi 2005, S. 71 f.).

In der Raumordnung wird von Schrumpfung gesprochen, wenn Gebiete hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Entwicklung rückläufig sind. Gebiete schrumpfen in Bezug auf Bevölkerungszahl, junge Bevölkerungsanteile, Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze, private und öffentliche Investitionskraft, Versorgungseinrichtungen, Gebäudeausnutzungen und Gemeinschaftsleben. Dementsprechend äußern sich Schrumpfungsprozesse in einem

Angebotsverlust und in einer Unterauslastung an baulicher Infrastruktur mit Leerstandsfolgen (vgl. Höferl 2008, S. 2). An diesem Punkt sieht auch Kötter die Problematik, dass demographischer und ökonomischer Wandel zu strukturellen Leerständen in historischen Ortskernen und in Siedlungserweiterungen der 1950er und 1960er-Jahre führt (vgl. Kötter 2009, S. 6).

Gatzweiler spricht von Schrumpfung, wenn eine negative Zirkularität in der Stadtentwicklung Fuß fasst. Wanderungsverluste führen zur Abnahme der Bevölkerung. Einhergehend sinkt die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen und zieht Kaufkraft- und Realsteuerverluste nach sich. Eine Abnahme von öffentlichen und privaten Finanzmitteln verhindert Infrastrukturinvestitionen, was sich wiederum verstärkend auf den Rückgang von Bevölkerung und Arbeitsplätzen auswirkt (vgl. Gatzweiler 2003, S. 564 f.).

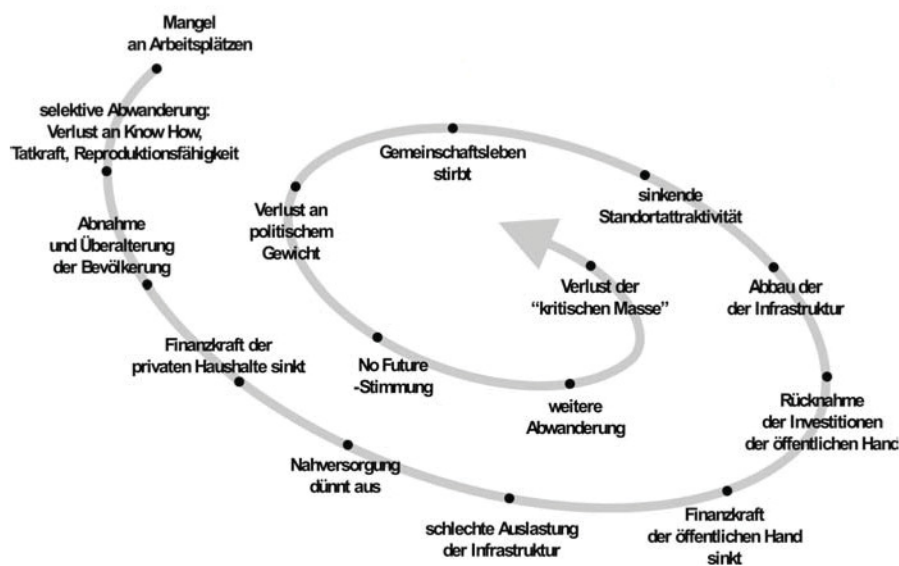


Abbildung 1: Negative Entwicklungsspirale (Höferl 2006, S. 1)

Die Abbildung der „negativen Entwicklungsspirale“ zeigt anschaulich die Faktoren, welche ausgehend von Arbeitsplatzverlusten, hervorgerufen durch demographischen Wandel, technischen Wandel, Globalisierung und die Auswirkungen der „Wissensökonomie“, zu Schrumpfungsprozessen und im Endeffekt zum Verlust der „kritischen Masse“ führen können.

So wie Gatzweiler beschreibt auch Faßmann in Hinblick auf Suburbanisierung einen kumulativen Abwertungsprozess. Innenstadtbereiche verlieren gegenüber dem Stadtumland an Kaufkraft. In den innerstädtischen Wohnquartieren bleiben oft einkommensschwächere Personen zurück, *„[...] die aufgrund ihrer sozioökonomischen Positionierung einen weiteren Strukturwandel bei den Geschäften vor Ort und bei der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Schulen) nach sich ziehen. [...] Es wird weniger in Häuser, Wohnungen, Geschäfte und Infrastruktur investiert, ein Stadtteil beginnt zu verfallen.“* (Faßmann 2011, S. 165)

Ist von rückläufigen Entwicklungen die Rede, muss immer auch die Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung im Auge behalten werden. So kann sich beispielsweise in einer Stadt oder in einer Region Flächenwachstum bei gleichzeitig abnehmender Nutzungsdichte vollziehen. Wachsenden Orten mit Konzentrationstendenzen, schnelleren Umschlägen und einer dichteren Nutzung stehen dann Orte gegenüber, die „leerer“ werden und einer Frequenzabnahme unterliegen. Ein Paradebeispiel der genannten Gleichzeitigkeit ist der Versuch vieler Gemeinden, dem Bevölkerungsrückgang durch das Abwerben von BürgerInnen auf Kosten ihrer Nachbarkommunen entgegenzuwirken (vgl. Doehler-Behzadi 2005, S. 73). Ebenso ist Suburbanisierung durch gleichzeitige Wachstums- und Schrumpfungstendenzen charakterisiert. Einerseits wächst die Stadt über ihre administrativen Grenzen hinaus, andererseits entstehen Leerstände und verfallen innerstädtische Viertel.

Wie bereits erwähnt, sind Raumordnungsdokumente trotz rückläufiger Entwicklungen oft wachstumsorientiert. Dementsprechend finden häufig Siedlungserweiterungen in schrumpfenden Regionen statt, die zur einer Entleerung anderer Teilgebiete führen. In manchen niederösterreichischen Gemeinden zielt das örtliche Raumordnungsprogramm trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung auf eine Stabilisierung der aktuellen Bevölkerungszahl ab. *„Um das zu erreichen, setzen Gemeinden etwa auf die Neuausweisung von Wohnbauland und Schließung bestehender Baulandlücken (trotz zahlreicher leerstehender Wohngebäude), auf ein großzügig bemessenes Betriebsbaugelände, die Absicherung bestehender Tourismuseinrichtungen sowie auf den Ausbau von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.“* (Trauner 2008, S. 85)

Gebiete sind von Schrumpfung betroffen, wenn sie hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Entwicklung rückläufig sind. Dazu zählen demographische Veränderungen, Veränderungen am Arbeitsmarkt, der öffentlichen und privaten Investitionskraft, der Versorgungs- und Gebäudeinfrastruktur und Veränderung im Gemeinschaftsleben. Schrumpfung an und für sich ist für Gebiete nicht problematisch, problematisch ist der raumordnerische Umgang mit Schrumpfungprozessen. So hinterlassen raumordnerische Festlegungen, die auf Wachstum abzielen, funktionslose Infrastrukturen und ermöglichen gleichzeitig die Errichtung neuer Infrastruktur, was einen enormen Ressourcenverbrauch zur Folge hat.

Die Folgen, die sich aus mehrdimensionalen Schrumpfungprozessen ergeben, sind vielfältig und räumlich unterschiedlich. Hauptaugenmerk wird in dieser Masterarbeit auf die Folgeerscheinungen im Bereich der bestehenden Gebäude gelegt, die ihren ursprünglichen Nutzungen nicht mehr entsprechen können, somit leer stehen oder in Zukunft leer stehen werden und negative Auswirkungen auf die ökonomische, ökologische und soziokulturelle Entwicklung in ihrem Umfeld verursachen.

Neben Leerständen und Brachflächen sind weitere Themenfelder relevant, die in ländlich peripheren Gebieten aktuell und zukünftig von hoher Brisanz sind oder sein werden und auch hier nicht ungenannt bleiben sollen. Relevant wird etwa die Aufrechterhaltung der sozial-kulturellen Infrastruktur bei Leerstand von bestehenden Einrichtungen wie Schulen oder Kindertagesstätten sein. Ebenso wird die Bereitstellung und Sicherung der Energieversorgung bei rückläufigen Anschlusszahlen und Verbrauchskapazitäten höhere Bereitstellungskosten verursachen. Ein weiteres Themenfeld ist die ausreichende Gewährleistung von technisch-hygienischen Standards in der Wasserversorgung und Abwasserableitung bei abnehmender Fließgeschwindigkeit und sinkendem Durchsatz. Essentiell für die Mobilität der Bevölkerung ist die Sicherung des öffentlichen Personennahverkehrs bei rückläufiger KundInnenfrequenz. Abschließend ist die Sicherung von Post- und anderen Dienstleistungen, sowie die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu nennen, die es trotz sinkender Mittel bereitzustellen gilt (vgl. Rietdorf 2001, S. 3).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Entwicklungen im Stadtaußenbereich in der Raumordnung durch Flächenwidmungen für Bauland und dessen infrastrukturelle Erschließung auf der „grünen Wiese“ charakterisiert sind. Die Erschließung von Flächen im

Außenbereich der Stadtkerne ist ökonomisch motiviert. Dadurch werden steuerliche Einnahmen lukriert und es kommt zu einer Verbesserung der Standortqualität. Die Folge einer extensiven Außenentwicklung ist eine Teilentleerung im Innenbereich der Städte, welche auch durch generelle Schrumpfungsprozesse hervorgerufen wird. Wachstum an einem Standort bedeutet automatisch den Verlust oder Abzug von Ressourcen eines anderen Gebietes. Flächenwidmungen im Außenbereich der Stadt und generelle Schrumpfungsprozesse erzeugen eine Abwärtsspirale für den Standort Innenstadt und sind zusätzlich kumulierend und selbstverstärkend. Die Folge sind Leerstände, welche kontinuierlich zunehmen und aufgrund der gegebenen Strukturen verfestigt werden. Die bisher getätigten Ausführungen stützen die **Hypothese – „Eine Flächenwidmungspolitik, die Entwicklungen im Stadtaußenbereich forciert, führt zu innerstädtischen Leerständen und verfestigt diese.“**

Im nächsten Abschnitt werden die auf das theoretische Kapitel der Schrumpfung beruhenden Schrumpfungsindikatoren auf die Kleinstadt Hermagor angewandt.

Wie lässt sich die Schrumpfungssituation in Hermagor charakterisieren?
--

3.1 Hermagor im Schrumpfungskontext

Hermagor ist eine Kleinstadt im Bundesland Kärnten und das Zentrum des südwestlich gelegenen Gailtals, welches auch den Bezirk Hermagor umfasst. Aktuell weist die Stadtgemeinde Hermagor-Presseregger See eine EinwohnerInnenzahl von 7.063 auf. Die letzte Zählung nach Ortschaften im Jahr 2001 gab eine EinwohnerInnenzahl von 1.527 für die Stadt Hermagor aus. Im Jahr 1991 lag die EinwohnerInnenzahl der Stadt bei 1610 Personen. Interessant ist, dass Hermagor als Bezirkshauptstadt und definiertes Mittelzentrum, ebenso wie die Gemeinde und der Bezirk Bevölkerung verliert. Somit ist der Effekt, dass sich die Stadt als Zentrum etabliert und Menschen aus ihren kleinen und dörflich strukturierten Umland abzieht und für eine zukünftige Konzentration im Kernbereich sorgt, nicht vorhanden. Daraus folgend sind alle Gemeinden im Bezirk Hermagor von Abwanderung betroffen. Die Abwanderung vollzieht sich zum überwiegenden Teil in die überregionalen

Zentren Kärntens (Klagenfurt, Villach, Spital/Drau) und in andere Gebiete Österreichs (Wien, Graz, Salzburg).

An dieser Stelle wird nun an das Einführungskapitel zur „Schrumpfung“ angeknüpft und anhand der skizzierten Schrumpfungskennzahlen (Doehler-Behzadi 2005, Gatzweiler 2003, Höferl 2006) die Situation der Kleinstadt Hermagor und ihrem Gemeinde- und Bezirksgebiet geschildert.

Jahr	Gemeinde		Bezirk	
	absolut	1951=100	absolut	1951=100
1951	7.219	100	20.656	100
1961	7.036	97,5	20.351	98,5
1971	7.238	100,3	20.739	100,4
1981	7.079	98,1	20.092	97,3
1991	7.403	102,5	20.245	98,0
2001	7.232	100,2	19.757	95,6
2012	7.063	97,8	18.766	90,9
2035			17.623	85,3
2050			16.848	81,6

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Hermagor (Statistik Austria)

Die Gemeinde verzeichnete ihre höchste Bevölkerungszahl bei der Volkszählung vom Jahr 1991. Seitdem ist die Bevölkerungsentwicklung auf niedrigem Niveau rückläufig. Der Bevölkerungsverlust für die Gemeinde ergibt sich aus einer negativen Wanderungsbilanz. Im Zeitraum von 1971-2008 wanderten 357 Personen ab. Demgegenüber stehen lediglich 272 geborene Kinder. Im Vergleich zur Gemeinde ist die Bevölkerungszahl im Bezirk Hermagor über die Jahre hinweg kontinuierlich und stärker rückläufig. (Statistik Austria)

Die Bevölkerungsprognose der ÖROK zeigt für den Bezirk Hermagor, wie auch für viele andere ländlich periphere Gebiete in Österreich, die Problematik der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf. Ist ausgehend von aktuell 18.766 EinwohnerInnen für das Jahr 2035 ein Rückgang auf 17.623 EinwohnerInnen vorausgesagt, soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2050 auf 16.848 Personen schrumpfen. (ÖROK 2010)

Jahr	Gemeinde (0-14 Jährige)		Gemeinde (15-24 Jährige)	
	absolut	1991=100	absolut	1991=100
1991	1.282	100	1.056	100
2001	1.212	94,5	818	77,5
2012	895	69,8	794	75,2

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Hermagor (Statistik Austria)

Zukunftsweisend für Bildungssektor und Arbeitsmarkt sind die Zahlen der Jugendlichen (0-14 Jährige) und jungen Erwachsenen (15-24 Jährige), deren Entwicklung sich in der Gemeinde äußerst negativ vollzog. Beide Gruppen reduzierten sich im Zeitraum von 1991-2012 um nahezu ein Drittel. (Statistik Austria) Laut Prognosen soll die Gruppe der 0-19 Jährigen im Gesamtbezirk bis zum Jahr 2030 - ausgehend vom Jahr 2009 - um 26,9 Prozent schrumpfen. Damit ist der Bezirk Hermagor hinter dem Bezirk Murau (-30,5 Prozent) in Österreich am stärksten betroffen. Ebenso stark rückläufig soll sich die Zahl der Erwerbstätigen im Alter von 20-64 Jahren entwickeln. In dieser Kategorie liegt der Bezirk Hermagor (-15,8 Prozent) wiederum nur hinter den Bezirken Murau (-20,1 Prozent), Mürzzuschlag (-18,7 Prozent) und Judenburg (-17,9 Prozent) im österreichischen Spitzenfeld. (ÖROK 2010) Neben dem drastischen Rückgang der jungen Bevölkerung und Personen im erwerbsfähigen Alter vollzieht sich parallel dazu eine Alterung der Bevölkerung. Im Zeitraum von 1991-2001 nahm auf Gemeindeebene der Anteil der über 65-Jährigen um 10 Prozent zu. Für den Bezirk ist für das Jahr 2030 – ausgehend vom Jahr 2009 – eine Steigerung von 36 Prozent prognostiziert. Damit würde der Anteil der über 65-Jährigen bei 32 Prozent gemessen an der Gesamtbevölkerung liegen. (ÖROK 2010)

Die Arbeitslosenquote im Bezirk Hermagor (6,4 Prozent) lag im Jahr 2011 knapp unter jener von Österreich (6,7 Prozent) und deutlich unter dem Kärntenwert (8,9 Prozent). Der gute Durchschnittswert lässt sich aufgrund einer großen Anzahl von Personen, die in den Zentralraum Kärntens und Lienz zu ihren Arbeitsplätzen pendeln, erklären. (AMS 2011)

Die Arbeitsstättenentwicklung für den Bezirk Hermagor im Zeitraum 1991-2001 zeigt ein differenziertes Bild. Die Gemeinden Hermagor-Presseegger See und Lesachtal weisen eine leicht positive Entwicklung auf. Wobei das Lesachtal mit einem nach wie vor sehr hohen Anteil von Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft (25 Prozent) als Sonderfall angesehen werden kann. Alle anderen fünf Gemeinden mussten einen Verlust an Arbeitsstätten hinnehmen (vgl. Statistik Austria 2001, S. 23). Eine andere Erhebung kommt zum Schluss, dass sich im gesamten Bezirk die Anzahl der Arbeitgeberbetriebe im Zeitraum 2006-2010 von 633 auf 628 Betriebe reduziert hat. Ebenfalls ist eine negative Entwicklung der Wirtschaftsstruktur sichtbar. Sowohl der Primärsektor (-11,3 Prozent) als auch der Produktionssektor (-3,1 Prozent) und Dienstleistungssektor (-0,4 Prozent) sind von Schrumpfung betroffen. Auffallend ist, dass das monatliche Bruttomedianeinkommen der

Menschen im Bezirk Hermagor mit 1.813 Euro deutlich unter dem Kärnten- und Österreichschnitt (2.100 und 2.197 Euro) liegt.

Bezirk	Fälle	in %	Förderbarwert in €	in %
Klagenfurt Stadt	194,8	18,5	11.146.428	26,6
Spittal/Drau	183,5	17,4	6.191.681	14,8
Villach Land	108,5	10,3	3.533.653	8,4
Villach Stadt	108,3	10,3	5.043.472	12
St. Veit/Glan	101,8	9,7	4.292.314	10,2
Wolfsberg	92,3	8,8	2.330.939	5,6
Völkermarkt	83,3	7,9	2.590.143	6,2
Klagenfurt Land	74	7	2.952.397	7
Hermagor	62	5,9	2.472.954	5,9
Feldkirchen	44,8	4,2	1.405.337	3,3
Gesamt	1053	100	41.959.318	100

Tabelle 3: KWF-Förderungen nach Bezirken (Ø 2007-2010) (KWF 2011)

Dass die Hermagorer Wirtschaft im Kontext der Schrumpfung zu sehen ist, verdeutlicht auch die Investitionsbereitschaft des KWF (Kärntner Wirtschaftsförderungsfonds). In den Bezirk Hermagor flossen lediglich 5,9 Prozent des gesamten Kärntner Förderungsvolumens (siehe Tabelle 3), was einerseits an den Investitionsmöglichkeiten der um Förderungen ansuchenden Betriebe und andererseits an der Investitionsbereitschaft des KWF in schrumpfende Regionen liegt.

Jahr	2009	2010	2011	2012
Ausgaben in €	17.212.000	16.495.000	16.266.000	18.854.800

Tabelle 4: Ordentliche und außerordentliche Gemeindeausgaben (Statistik Austria)

Ein weiterer Schrumpfungskindikator in finanzieller Hinsicht sind die ordentlichen und außerordentlichen Ausgaben der Gemeinde. Die Ausgabenentwicklung der Gemeinde lässt keine eindeutige Einordnung zur Schrumpfung zu. Nach einer Budgetkürzung für die Jahre 2010 und 2011 erhöhte sich der Rahmen für das Jahr 2012 wieder. Aktuell erstellte die Gemeinde ein ausgeglichenes Budget von 16.382.100 Euro. (siehe Tabelle 4)

Als letzten und äußeren relevanten Indikator für Schrumpfung wird das umfangreiche Themenfeld der Daseinsvorsorge betrachtet. Daseinsvorsorge umfasst Dienstleistungen mit einem besonderen öffentlichen Interesse und kann als flächendeckende Versorgung mit bestimmten lebensnotwendigen Gütern und Dienstleistungen zu allgemein tragbaren Preisen gesehen werden. So zählen die Sparten öffentlicher Nah- und Fernverkehr, Energie, Wasser, Telekommunikation, Post, Abfall- und Abwasserentsorgung zur Daseinsvorsorge.

Neben der Ausstattung mit technischer Infrastruktur sind auch soziale Dienstleistungen wie Kulturangebote, Gesundheitsdienste, Kinderbetreuung, Schulausbildung und Altenpflege in das Aufgabenfeld der Daseinsvorsorge einzubeziehen. (vgl. Neu 2009)

Die Studie „Frauen und Männer unterwegs“ attestiert der Stadt Hermagor eine gute Ausstattung an öffentlichen Verkehrsverbindungen. Die Stadt ist Knotenpunkt im öffentlichen Nahverkehrsnetz mit innerstädtischen sowie regionalen Buslinien und einem Bahnanschluss. (vgl. Damyanovic 2005, S. 34) Obwohl die Gailtal-Bahn aufgrund von Erneuerungsinvestitionen bei PolitikerInnen in naher Zukunft als gesichert angesehen wird, stellt sich die Frage nach dem langfristigen Bestehen der Bahnstrecke. Eine ÖBB Analyse zeigt, dass von 50 untersuchten Strecken im Nebenbahn-Ergänzungsnetz 21 Strecken das für einen zweckmäßigen Bahnverkehr erforderliche Verkehrsaufkommen nicht erfüllen. Aus diesem Grund führte die ÖBB schon wiederholte Reduktionen des Streckennetzes durch und wird auch in Zukunft in Verhandlungen mit Bund und Ländern bezüglich der Schließung unrentabler Nebenstrecken treten. Der Rechnungshof rügte bereits das Abwarten des Verkehrsministeriums in dieser heiklen Thematik und stellte eindeutig fest: *„Für die Erschließung von schwach besiedelten oder stark zersiedelten Räumen, d.h. bei geringem Fahrgastpotenzial ist der Bus der Bahn sowohl aus Kostengesichtspunkten aber auch bei umweltbezogener Betrachtung vorzuziehen“*. (Rechnungshof 2011, S. 257) Da die Stadt Hermagor Bezirksstadt ist und somit ein regionales Zentrum darstellt, bündeln sich in ihr alle wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Bildungseinrichtungen, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Einrichtungen des öffentlichen Dienstes und der Verwaltung) und eine flächendeckende Versorgung der Stadt und des Umlandes ist gegeben. Für die Stadt selbst spielen Versorgungsprobleme im Lebensmittelbereich keine Rolle, vielmehr herrscht ein Überangebot an Verkaufsflächen. Jedoch sorgt das typische „Greißlersterben“ für Versorgungsengpässe im Lebensmittelbereich in fast allen kleinen Ortschaften des Bezirkes. Laut Gemeindeauskunft übersteigt die Nachfrage nach geförderten Wohnungen das Angebot. Die beschränkten Förderzusagen für Wohnungsneubau von Landesseite sind ein Indiz dafür, dass verstärkt in Ballungsräume investiert wird und weniger in von Schrumpfung betroffene Gebiete.

Zum Abschnitt „Hermagor im Schrumpfungskontext“ lässt sich kein einheitliches Resümee ziehen. Vorweg muss zwischen den drei Maßstabebenen Stadt, Gemeinde und Bezirk

unterschieden werden. Teilweise sind keine Daten zu den festgelegten Schrumpfungskindikatoren für alle Maßstabsebenen verfügbar. Die demographische Entwicklung lässt sowohl auf Gemeinde- als auch auf Bezirksebene eine Einordnung Hermagors in die Schrumpfungskategorie zu. Die Arbeitslosenquote ist auf Bezirksebene relativ gering, lässt sich jedoch durch starke PendlerInnenströme in die Zentralräume relativieren. Die Arbeitsstättenentwicklung ist in der Gemeinde leicht positiv. Jedoch schrumpfen die Arbeitsstätten, wenn der gesamte Bezirk betrachtet wird. Ebenso ist die Investitionsbereitschaft des KWF im Bezirk Hermagor im Vergleich zu anderen Bezirken unterdurchschnittlich gering. Aus budgetärer Sicht erhöhte sich das Gemeindefinanzvolumen in den letzten Jahren eher, als es abnahm. Beim Indikator Leerstand als Folge von Schrumpfung muss im Arbeitsablauf bereits etwas vorgegriffen und auf die Ergebnisse der Leerstandserhebungen eingegangen werden. In der Altstadt von Hermagor stehen in den fünf größten Altbauwohnhäusern rund 50 Prozent der Wohnungen leer. Sechs kleinere leerstehende Häuser und ein großflächiger Leerstand komplettieren die Situation. In der Erdgeschoßzone sind etwa ein Viertel der Geschäftslokalitäten von Leerstand betroffen.

Bauer sieht deutliche Belege für einen umfassenden Perspektivenwechsel in der Stadtentwicklung, der weg vom Wachstum hin zu einer schrumpfungsorientierten Sichtweise geht. Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen ist dabei längst nicht mehr nur auf ostdeutsche Städte beschränkt. So deuten die einschlägigen Bevölkerungsprognosen darauf hin, dass in Zukunft auch in den westdeutschen Bundesländern und Städten Schrumpfungsmanagements gebraucht werden (vgl. Bauer 2003, S. 635). Die belegten Schrumpfungskindikatoren zeigen, dass Hermagor teilweise von rückläufigen Entwicklungen betroffen ist und große Probleme im Leerstandsbereich zu finden sind. Ein Paradigmenwechsel, wie Bauer ihn beschreibt, sollte auf politischer Ebene zur Diskussion stehen und ein Schrumpfungsmanagement auf die Tagesordnung gesetzt werden. Wie ein solches Schrumpfungsmanagement bzw. eine Leerstandsstrategie im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung funktionieren kann, ist zu einem großen Teil noch unbeantwortet und wird an dieser Stelle am Beispiel der Kleinstadt Hermagor behandelt.

Als Schlüsselement für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt die Entkoppelung von wirtschaftlichem Wachstum¹ und steigendem Ressourcenverbrauch. Dabei steht etwa in Deutschland eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Mittelpunkt (vgl. Bundesregierung 2002, S. 99). Ebenso sieht das österreichische Raumentwicklungskonzept eine nachhaltig ausgerichtete räumliche Gesamtentwicklung vor. Siedlungs- und Freiraumentwicklung sollen natürliche Ressourcen schonen. Gleichzeitig ist im ÖREK kritisch festgehalten, dass zwar eine Tendenz zu bodensparenden Maßnahmen erkennbar ist, jedoch die Anzahl der gewidmeten Flächen kontinuierlich steigt und das Potential zu kompakten Siedlungsentwicklungen im inneren Bereich der Städte nicht ausreichend ausgeschöpft wird (vgl. ÖROK 2011, S. 70). Demographische Alterungs- und Schrumpfungsprozesse erfordern vor allem eine Anpassung der Gebäude- und Infrastrukturbestände. Die Konzentration der Stadtentwicklung auf den Innenbereich - das heißt die Forcierung von Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen bzw. die Forcierung von sozialen und kulturellen Nutzungen im Stadtkern – ist eine Strategie für ein Schrumpfungsmanagement. Dieser Ansatz erfordert breite Partizipationsprozesse, Aufklärungsarbeit und den Mut zu unkonventionellen Schritten. Innerhalb des partizipativen Prozesses wird vor allem die Beteiligung privater ImmobilienbesitzerInnen und Wohnungsunternehmen eine entscheidende Rolle spielen (vgl. Bürkner 2003, S. 70 f.). Die Anpassung von Gebäudeinfrastruktur bezieht sich auf den Bestand im Innenbereich der Städte, welcher häufig durch Leerstand charakterisiert ist.

¹Anmerkung: „Wirtschaftliches Wachstum“ soll hier im Schrumpfungskontext verstanden werden und meint folglich die Bestandssicherung und Bestandsentwicklung der aktuellen wirtschaftlichen Ausgangslage im jeweiligen Gebiet.

4. Leerstände

Wie sind Leerstände charakterisierbar und was sind ihre Ursachen bzw. Folgen?

Der Begriff Leerstand bezieht sich auf nutzbare Flächen in Gebäuden, die aktuell keiner Nutzung zugeführt sind. Leerstände sind in ihrer Art und zeitlichen Auslegung unterschiedlich. Fluktuationsbedingter Leerstand entsteht im Zuge eines Mietwechsels – z.B. bei einem Umzug – und dauert weniger als drei Monate an. Die Eigenschaft des strukturellen oder dauerhaften Leerstandes trifft zu, wenn bauliche Anlagen langfristig weder durch den/die EigentümerIn genutzt noch mit Miet- oder Pachtverträgen belegt sind. Hingegen ist der funktionale Leerstand kurzfristig und durch Nutzungseinschränkungen wie Renovierungen oder Modernisierungen bedingt (vgl. Dransfeld 2007, S. 23 f.).

Nicht alle Leerstandstypen sind problematisch. So bieten kurzfristige Leerstände neue Angebote für den Standort und können auch teilweise Mietpreissteigerungen entgegenwirken (vgl. Rosic 2009, S. 8). Jedoch wirkt sich struktureller und dauerhafter Leerstand negativ auf die Standortqualität aus und steht damit im Fokus der Masterarbeit.

4.1 Ursachen von Leerständen

Neben dem im Kapitel „Begrifflichkeiten“ erläuterten soziodemographischen und wirtschaftlich-technologischen Strukturwandel, der Schrumpfung und Leerstände verursacht, geht Schmied nochmals detaillierter auf den Ursachenkomplex für Leerstände in ländlich peripheren Räumen ein und nennt die folgenden Punkte:

- Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wirkt sich auf die Verkauf- bzw. Vermietbarkeit von Gebäuden aus. Dabei ist die Finanzkraft von AnbieterInnen sowie KäuferInnen/MieterInnen ein entscheidender Faktor für eine Zu- oder Abnahme an genutzten Flächen.
- Die demographische Entwicklung (Alterung der Bevölkerung) und vor allem die negative Entwicklung der EinwohnerInnen- und Haushaltszahlen beeinflussen den Leerstand in ländlichen Räume.
- Die Merkmale der EigentümerInnen bzw. der MieterInnen und die Veränderung dieser Merkmale können Leerstände verursachen. So kann etwa eine veränderte

Sozialstruktur (z.B. Familiensituation) oder eine Veränderung der Finanzkraft der EigentümerInnen (z.B. Aufschub von Sanierungsarbeiten) zu Wohnungsleerständen führen.

- Die Merkmale des Gebäudes (Alter, Bauweise, Wohnraumverfügbarkeit, baulicher Zustand, Ausstattung, Image, etc.) bilden einen entscheidenden Faktor, ob eine Immobilie für eine Nutzung attraktiv oder unattraktiv ist.
- Die Lagemerkmale bzw. Standortfaktoren (Distanz zum Arbeitsplatz, technische und soziale Infrastruktur) sind ebenfalls entscheidend dafür, wie attraktiv die Immobilie ist und ob sie einer Nutzung zugeführt ist oder leer steht.
- Die politische und planerische Steuerbarkeit tragen ebenfalls zur Höhe der Leerstandsquote bei. So können etwa Gemeinden mit einem Leerstandsmanagement raumplanerische Akzente zur Leerstandsreduktion setzen (vgl. Schmied 2007, S. 10).

Ein bedeutsamer Grund für leerstehende Wohngebäude ist ein erhöhter Anspruch an Wohnraum, der sich parallel zur steigenden Haushaltszahl entwickelt. Eine erhöhte Anzahl an Haushalten ergibt sich aus der Entwicklung hin zu mehr Singlehaushalten und Haushalten mit einem alleinerziehenden Elternteil. Wohnungen, die den veränderten Ansprüchen an Fläche oder Ausstattung nicht entsprechen, wurden entweder saniert oder aufgegeben. Im Falle eines Abrisses oder Leerstandes musste der Bestandsverlust durch Neubau kompensiert werden (vgl. ÖROK 2005, S. 39).

Die Ursachen von leerstehenden Geschäftslokalitäten im Stadtkern ist auf den allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel zurückzuführen. Aufgrund der Änderung im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung – der PKW gilt als Haupteinkaufsmittel – und dem Einkaufsverhalten – Preis- und Erlebniseinkauf stehen im Mittelpunkt – auf Seiten der KundInnen und einem grundsätzlichen Konzentrationsstreben auf Seiten der Unternehmen, reduzierte sich die Zahl der unabhängigen EinzelhändlerInnen. Gleichzeitig etablierten sich FilialistInnen mit großflächigen Verkaufseinheiten. Es entwickelte sich ein Wettbewerb der Vertriebsformen, bei dem Discounter, Fachmärkte und sonstige großflächige EinzelhändlerInnen gegenüber dem kleinstrukturierten Einzelhandel im Vorteil sind. Zahlreiche Innenstädte haben so ihre Einkaufsfunktion verloren oder sind im Begriff, diese zu verlieren. Das Sterben des Einzelhandels führt zwangsläufig auch zu einem Rückgang der Wohn- und Lebensqualität in den Stadtkernen. Hauptsächlich werden Leerstände im

Stadtkern von vielen Kommunen als Problem der GrundeigentümerInnen mit ihren überhöhten Mietvorstellungen gesehen (vgl. Rieschaneck & Schuster 2007, S. 12 f.). Grundsätzlich ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Einzelhandels in peripheren Gebieten rückläufig. Kaufkraft und Umsatz gehen in Einzugsgebieten zurück und eine Sättigung der Nachfrage von privaten Haushalten tritt ein. Diese Grundlage verfestigt die Leerstandssituation und hemmt Zuwächse bzw. Neunutzungen im Einzelhandelsbereich (vgl. Dammer 2004, S. 7). Abgesehen vom großflächigen Einzelhandel ist im kleinstrukturierten Handel ein Mangel an potenziellen NachfolgerInnen eine Ursache für Leerstand. Mit jedem Generationenwechsel wird die Anzahl der mittelständischen FachhändlerInnen geringer (vgl. Froessler 2009, S. 14).

Funktionsverluste von Ortskernen sind auch auf Gebietsreformen der öffentlichen Hand zurückzuführen. Es kam zur Verlegung der öffentlichen Verwaltung sowie von Sozial- und Versorgungseinrichtungen aus dem Dorf- oder Stadtkern hinaus. So wurden etwa Rathäuser, Gerichte und Bildungseinrichtungen in einem Gebiet außerhalb des historischen Kerns zentralisiert. Der Verlust an Wohnfunktion im Dorf- oder Stadtkern ist auf eine niedrige Qualität der älteren Gebäude (z.B. Grundriss, Energieeffizienz), die noch dazu oft einen erheblichen Modernisierungsbedarf aufweisen, zurückzuführen. Einerseits beschränkt die Gebäudequalität den Wohnungsmarkt im Innenbereich, andererseits sorgt die sogenannte Altersremanenz – ältere Menschen bleiben länger in ihren angestammten Häusern und Wohnungen und zwingen jüngere Haushalte zum Ausweichen ins Umland – für ein geringeres Wohnangebot. Als Folge wählt die junge Generation ihren Wohnstandort in Erweiterungsgebieten der Dörfer oder Städte (vgl. MLR 2012, S. 20 ff.).

Um die Gründe für Leerstände im Innenbereich von Kleinstädten abzurunden, muss an dieser Stelle noch auf die allseits bekannte und viel diskutierte Thematik der Einkaufszentren (EKZ) eingegangen werden, die im Kontext des Strukturwandels im Einzelhandel zu sehen ist. Die Gewinner der Einzelhandelsentwicklung seit Ende der 1970er-Jahre sind im Lebensmittelbereich durchgehend großflächige Super- und Verbrauchermärkte. Im Non-Food-Sektor dominieren ebenso großflächige Fachmärkte mit besonderer Ausrichtung auf Elektro-, Möbel-, Bau- und Heimwerkerartikel. Im Zeitraum von 1976-1996 stieg die Einzelhandelsfläche in Österreich von ca. 5,5 Millionen m² auf ca. 12 Millionen m². (vgl. NAFES 2002, S. 8) Die aktuelle Erhebung (I. Quartal 2011 bis I. Quartal 2012) nennt eine

Einzelhandelsverkaufsfläche von 14,3 Millionen m². Der Zuwachs an Fläche geht nach wie vor auch mit einer sinkenden Zahl an Einzelhandelsgeschäften einher. Grund dafür ist die anhaltende flächenmäßige Expansion der filialisierten Großunternehmen und die Neuerrichtung von EKZ. Mittlerweile werden bereits 38 Prozent aller Geschäfte im Einzelhandel von filialisierten Großunternehmen betrieben. Ihr Flächenanteil – der Anteil ihrer Filialverkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche beträgt 64 Prozent – weist somit eine hohe Konzentration mit steigender Tendenz auf. Dabei gilt der Einzelhandel als gesättigter Markt, in dem Marktanteilsgewinne nur mehr im Verdrängungswettbewerb stattfinden können (vgl. Gittenberger 2012).

Die genannten Daten lassen die Interpretation zu, dass die Flächenwidmungspolitik in den letzten Jahrzehnten mit der Ausweisung von EKZ-Widmungen auf der „grünen Wiese“ großzügig und wenig restriktiv war. Im Rechnungshofbericht vom Jahr 2007 ist dazu festgehalten: *„Die steigende Konzentration im Einzelhandel auf wenige, filialisierte Handelsunternehmen und das stätige Wachstum an Verkaufsflächen bewirken eine Verschiebung von Umsatzanteilen vom traditionellen Einzelhandelsgeschäft zu den Einkaufszentren. Letztere befinden sich vorwiegend an günstig erreichbaren Standorten in Randlagen („grüne Wiese“), was eine Gefährdung der Nahversorgung und eine steigende Anzahl leerstehender Geschäftslokale in den Orts- und Stadtzentren zur Folge hat.“* (Rechnungshof 2007, S. 20)

EKZ's auf der „grünen Wiese“ erzeugen negative Effekte für den Standort Innenstadt und ziehen einen enormen Ressourcenverbrauch nach sich. Gesetzliche Einschränkungen haben nun zum Ziel, EKZ-Widmungen nach Flächengröße, Typ und Standort zu regulieren.

-> Exkurs EKZ-Regelungen in Kärnten: Im Bundesland Kärnten besteht ein rechtswirksames Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur aus dem Jahr 1993, das Regulationen in Form von Grenzwerten für Verkaufsflächen in Ober-, Mittel-, und Unterzentren beinhaltet. Die zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Gesamtverkaufsfläche für die Widmung „EKZ I (inkl. Lebensmittel)“ beträgt in Oberzentren 10.000 m². Oberzentren sind die Städte Klagenfurt und Villach. In Mittelzentren mit mehr als 20.000 EinwohnerInnen ist die Gesamtverkaufsfläche auf 5.000 m² beschränkt, in Mittelzentren mit bis zu 20.000 EinwohnerInnen auf 3.000 m²

und in Unterzentren auf 1.000 m². Für kleinere Städte und Dörfer beschränkt sich die Gesamtverkaufsfläche auf 600 m². Zusätzlich kommt es zur Festlegung eines Höchstausmaßes von „EKZ I-Flächen“ in Abhängigkeit der Zentralörtlichkeit und des Einzugsbereiches der jeweiligen Gemeinde. Die für die Masterarbeit relevante Stadt Hermagor ist laut Verordnung als Mittelzentrum eingestuft und kann somit „EKZ I-Flächen“ mit bis zu 6000 m² Verkaufsfläche ausweisen. Das Höchstausmaß für „EKZ II-Flächen (KFZ- und Maschinenhandel, Baustoffhandel ausgenommen Baumärkte)“ ist in Oberzentren auf 15.000 m², in Mittelzentren auf 6.000 m² und in Unterzentren auf 4.000 m² beschränkt (vgl. Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur 1993, § 3). Eine Novelle im Kärntner Gemeindeplanungsgesetz vom Jahr 2002 erleichtert die Bewilligung von zentrumsnahen EKZ in Orts- oder Stadtkernen. Wie sinnvoll die gesetzliche Regulative in der Praxis ist, wird im nächsten Abschnitt besprochen.

Die Standortanforderungen des großflächigen Einzelhandels entsprechen oft nicht den vorhandenen Strukturen in den Innenstädten. Schlecht nutzbare Grundrisse, Mehrgeschossigkeit, fehlende bauliche Pflege, unangemessene Kaufpreis- bzw. Mietpreisforderungen und Denkmalschutz sind dabei die Hauptgründe (vgl. Dammer 2004, S. 4). Hohe Mietpreisforderungen sind auf das Beharren an veralteten Verkehrswerten zurückzuführen, welche die Immobilienpreise der Vergangenheit widerspiegeln und bei fallenden Preisen über dem aktuellen Marktwert liegen. Sind die EigentümerInnen nicht bereit Preisanpassungen zu akzeptieren, kann der Markt für unsanierte Altbauten und Grundstücke zum Erliegen kommen (vgl. BMVBS 2007, S. 145). Viele der EigentümerInnen sind nicht über die Immobilienmarktentwicklung und Leerstandskonzentration in ihren Stadtvierteln informiert und beharren deshalb auf ihren Mietpreisvorstellungen. Wenn die BesitzerInnen über prekäre Marktlagen Bescheid wissen, tritt Verunsicherung und Zweifel an Erneuerungsinvestitionen in die Immobilien auf. Ältere Personen fühlen sich hingegen mit der Bewirtschaftung und Instandhaltung ihrer Immobilie teilweise überfordert und würden Hilfestellungen benötigen (vgl. Zwischennutzungsagentur Wuppertal 2010, S. 6).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Leerstände in Gebäuden dauerhaft oder kurzfristig sein können. Neben großräumigen Rahmenbedingungen, wie der gesamtwirtschaftlichen und demographischen Entwicklung einer Region sowie der Veränderung im Einkaufs- und Mobilitätsverhalten von Personen, sind auch kleinräumige Faktoren entscheidende

Ursachen für die Leerstandssituation in einer Stadt. Dazu zählen etwa die Merkmale des/der EigentümerIn und des/der MieterIn sowie Gebäudemerkmale. Neben der individuellen Ebene tragen Anreize und Regulationen – Leerstandsmanagements, Verkehrskonzepte, Gestaltung des öffentlichen Raums, EKZ-Regelungen, Flächenwidmungspolitik, partizipative Planungsprozesse und Wohnbauförderungen – zur Standortqualität bei und entscheiden mit, wie häufig und in welcher Ausformung Leerstände auftreten. Die Ursachen für Leerstände am Wohnungsmarkt gehen auf veränderte Haushaltszahlen und veränderte Wohnbedürfnisse zurück.

4.2 Folgen von Leerständen

Leerstände können aus mehreren Gründen problematisch sein bzw. negative Wirkungen erzeugen. Gehäufte und lang andauernde Leerstände ergeben ein optisch nicht attraktives Bild. Aus finanzieller Perspektive sind Leerstände eine Belastung für private EigentümerInnen, Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand. Die betroffenen Gemeinden leiden unter Renditeeinbußen, Rentabilitätsverlusten und kommen weiter für die laufenden Kosten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auf. Insgesamt sind leerstehende Gebäude Indikatoren für negative Entwicklungstrends und strukturelle Defizite in den Gemeinden und Regionen und mindern die Standortqualität (vgl. Schmied 2007, S. 2).

Die Negativentwicklung in peripheren Kleinstädten ist nicht neu, neu jedoch ist die dramatische Zuspitzung und Kumulierung der Problemlage. Gemeint ist eine negative Entwicklungsspirale (siehe Abbildung 1), die selbstverstärkend wirkt und an deren Ende hohe Leerstandsdaten und ein möglicher Verlust der kritischen Masse stehen.

Die Folgen von strukturellen und dauerhaften Leerständen sind übergeordnet aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Perspektive zu betrachten. Langfristig stellt eine Aufrechterhaltung der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei sinkender Effizienz die kommunalen Haushaltskassen vor neue Herausforderungen. Hinzu kommen steigende Stückkosten zentral organisierter Infrastrukturen wie Fernwärme und Müllverbrennung, die das Haushaltsbudget schrumpfender Städte ebenso verstärkt belasten können (vgl. Bauer 2003, S. 640 f.).

Die wohl größte finanzielle Belastung auf Seiten der GebäudeeigentümerInnen ergibt sich durch den Umsatzverlust von nicht vermietbaren Flächen. Zusätzlich können Leerstände auch die Miethöhe vermieteter Flächen beeinflussen. Hinzu kommen noch laufende Betriebskosten, die trotz Leerstand von den EigentümerInnen zu entrichten sind. Folglich stehen die EigentümerInnen vor einem Nullsummenspiel, was ihre Investitionsbereitschaft für eine Modernisierung am Objekt sinken lässt oder sogar ausschließt.

Kiel skizziert eine ökonomische Abwärtsspirale und zeigt die finanzielle Problematik leerstehender Flächen für die betroffenen EigentümerInnen auf: *„Da man vier vermietete Wohnungen braucht, um die Ausfälle einer leeren fünften zu kompensieren, liegt bei etwa 15 Prozent Leerstand der ökonomische Umschlagpunkt für jede Wohnungsgesellschaft; ab 20 Prozent wird der Konkurs nur noch zur Frage der Zeit.“* (Kiel 2001, S. 2) Der Autor spricht in seinen Ausführungen auch davon, dass sich struktureller Leerstand im schlimmsten Fall negativ auf die Funktion des gesamten Wohnungsmarkts im betroffenen Gebiet auswirken kann.

Aus ökologischer Perspektive führt dauerhafter Leerstand und die nicht Verfügbarkeit der vorhandenen Flächen zur Erschließung neuer Gebiete und trägt damit erheblich zum Landschaftsverbrauch bei. Wenn etwa der Mix aus Verkaufs-, Arbeits- und Wohnflächen im Innenbereich einer Stadt nicht mehr ausreichend vorhanden ist, kommt es zum sogenannten Donut-Effekt, der Stadtkern verliert dabei zugunsten des Stadtaußenbereichs seine angestammten Funktionen und wird ausgehöhlt (siehe Abbildung 2).

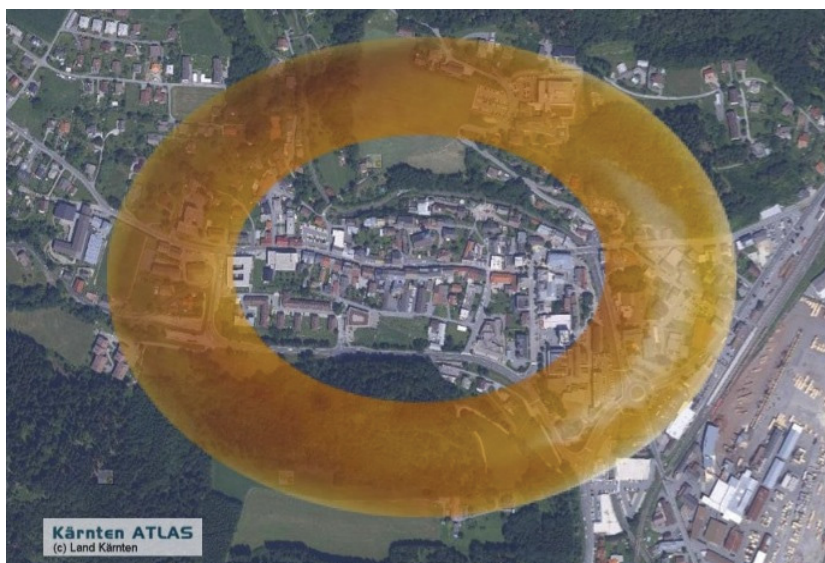


Abbildung 2: Donut-Effekt (eigene Abbildung)

Der Verlust an Standortqualität der Innenstädte, welcher durch Leerstände mitbeeinflusst ist, führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Arbeits- und EinkaufspendlerInnen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erfordert eine Steigerung der Infrastrukturkapazität durch Straßenneubau bzw. Straßenausbau, was wiederum zur Erhöhung des Landschaftsverbrauchs beiträgt und zusätzliche Luftverschmutzung verursacht. *„Verkehr wird vorrangig erzeugt durch Zersiedelung, räumliche Trennung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Freizeitaktivitäten etc. sowie durch die Errichtung von Einkaufszentren.“* (Umweltbundesamt 2009, S. 190)

Laut einer VCÖ-Studie wächst die Bau- und Verkehrsfläche Österreichs täglich um 15,9 Hektar, was einer Größe von 20 Fußballfeldern entspricht (vgl. Dallhammer 2007, S. 20). Dabei wird das durch die österreichische Nachhaltigkeitsstrategie vorgegebene Ziel, den Flächenzuwachs auf 2,5 Hektar pro Tag zu reduzieren, deutlich verfehlt. Die ständige Neuerschließung von Bau- und Verkehrsflächen versiegelt einerseits die Kulturlandschaft zunehmend und steigert andererseits den Ressourcenverbrauch durch Neubautätigkeiten. Der fortschreitende Landschaftsverbrauch ist in Anbetracht der Feststellung von Schubert aus dem Jahr 1998 widersprüchlich und erfordert ein Umdenken in der Flächenwidmungskultur: *„Über 90 % des Gebäude- und Wohnungsbestandes, der im Jahr 2010 die Physiognomie unserer Städte ausmachen wird, existiert bereits heute.“* (Schubert 1998, S 138) Bleiben zusätzlich Sanierungsmaßnahmen am leer stehenden Gebäudebestand aus und nehmen baufällige sowie desolate Häuser zu, dann wird zukünftig gezielter Abriss notwendig sein. Wer die Verantwortung und die finanziellen Kosten dafür tragen soll, wenn die EigentümerInnen dazu nicht imstande sind, ist fraglich und wirft Probleme auf. Dass ein Abriss nicht billig ist und die öffentliche Hand vor Herausforderungen stellt, zeigt ein Beispiel aus der Gemeinde Kirchbach in Kärnten. Da drei desolate Gebäude die Straßensicherheit gefährdeten, ordnete die Bezirkshauptmannschaft den Gebäudeabriss an. Die Kosten von 145.000 Euro sind von der Gemeinde zu tragen, wobei es eine Landesförderung von 50 Prozent gibt (vgl. www.kleinezeitung.at).

Aus sozialer Perspektive geht mit Leerständen ein Imageverlust sowie ein Verlust an Lebens- und Wohnumfeldqualität in den betroffenen Stadtteilen einher. Hohe Leerstandsrate können zu sozialer Segregation in Wohngebieten führen und zur Entstehung von sozialen Brennpunkten beitragen. So besagt etwa die „Broken-Window Theorie“: *„[...] if a window in a building is broken and is left unrepaired, all the rest of the windows will soon be broken. [...] one unrepaired broken window is a signal that no one cares, and so breaking more windows costs nothing.“* (Kelling 1982) Entscheidend ist die Feststellung, dass beschädigte leerstehende Gebäude eine Komponente im Ursachenkomplex für Kriminalitätsentwicklung in einem Stadtteil darstellen und zu einem sich selbst verstärkenden Abwärtstrend beitragen können. Das Stadtteilimage wird dadurch negativ beeinflusst. Funk spricht im Zusammenhang mit Leerständen ebenfalls von Attraktivitätsverlust, Imageschäden, zurückgehendem Sicherheitsempfinden und sogenannten „Schmuddelecken“ (vgl. Funk 2008, S. 123). Ob die Theorie zur vollständigen Kriminalitätserklärung und Kriminalitätsprävention geeignet ist, sei an dieser Stelle dahingestellt.

Als Folge verliert der Stadtteil kontinuierlich an Lebensqualität. Soziale Treffpunkte im öffentlichen Raum, wie Parks oder Hauptplätze, nehmen ab und die Nahversorgung dünnt aus. Zusätzlich sprechen die Autoren der Studie „re-design Eisenerz“ von vereinsamten Menschen in wenig bewohnten Häusern, hervorgerufen durch starke Suburbanisierungstendenzen (vgl. Nussmüller 2006, S. 12).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Folgen von Leerständen in einer sinkenden Standortqualität des betroffenen Stadtteils manifestieren und durch eine negative Entwicklungsspirale hervorgerufen werden. Die Qualität des Standortes sinkt, weil Leerstände zu einem Negativimage beitragen und private sowie öffentliche AkteurInnen nicht mehr bereit sind sich für eine Standorterneuerung zu engagieren oder auch finanzielle Investitionen zu tätigen. Aus ökonomischer Perspektive entgehen den ImmobilieneigentümerInnen Mieteinnahmen, die weitergehend für anfallende Betriebskosten und Bestandserneuerungsmaßnahmen nicht vorhanden sind. Im schlimmsten Fall können dadurch ganze Teilsegmente des städtischen Immobilienmarktes niedergehen. Für die öffentliche Hand entstehen Kosten durch Abrisse desolater Gebäude, wenn die EigentümerInnen diese nicht finanzieren können. Ökologisch gesehen führen nicht für den Markt geeignete innerstädtische Leerstände zu Neuerschließungen auf der „grünen Wiese“

und somit zur Steigerung des Landschafts- und Ressourcenverbrauchs. Aus sozialem Blickwinkel sorgen Leerstände für einen Verlust an Lebensqualität der BürgerInnen in den Stadtkernen. Einerseits geht die Wohnfunktion der Innenstädte verloren und andererseits verringert sich die Funktion des öffentlichen Raums als sozialer Treffpunkt für die BürgerInnen. Im schlimmsten Fall kann es zur Vereinsamung von Menschen in wenig bewohnten Häusern kommen.

4.3 Leerstand in Österreich

In Österreich steht die Diskussion im Bereich der Leerstände analog zur Schrumpfung im Vergleich zu Deutschland noch am Anfang. Laut Moser spielt der Wohnungsleerstand in der österreichischen Forschungslandschaft nur eine zweitrangige Rolle. Für die siebziger Jahre verfasste Bauer (1995) eine Studie, die sich teilweise dem Thema Leerstand in Wien widmete. Die letzte Studie zu Leerstandsdaten im Wohnbereich verfasste Moser im Jahr 1996. Aktuell befindet sich die wohl umfangreichste Studie zu Leerständen von Seiten der Technischen Universität Wien in Ausarbeitung. Ziel ist es, Einblick in Eigentumsverhältnisse und potentielle Nutzungsmöglichkeiten zu geben, sowie Fragen über Aneignungs- und Nutzungsstrategien bzw. über den möglichen soziokulturellen und ökonomischen Mehrwert einer Öffnung von Leerständen zu beantworten. Was fehlt, ist eine konkrete Erhebung von Leerständen in der Stadt.

Sind Forschung und Initiativen zu Leerstand in größeren Städten wie Wien, Graz, Linz oder Klagenfurt, wo der Fokus vor allem auf Erdgeschoßzonen liegt überschaubar, so ist die Leerstandsproblematik in Kleinstädten und Dörfern ländlicher Räume stark unterrepräsentiert. Strukturschwache Geschäftsstraßen (Hernalser Hauptstraße, Lerchenfelderstraße, Jakoministraße, Bahnhofsstraße Klagenfurt) in größeren Städten erregen mehr öffentliche und politische Aufmerksamkeit, da der Nutzungsdruck in Städten stärker ist als in ländlichen Gebieten. Demzufolge werden Leerstände in größeren Städten sensibler wahrgenommen. Trotzdem formieren sich auch in Kleinstädten Initiativen (z.B. Raumagentur Neunkirchen), die Leerstände entweder vermitteln oder direkt als Kunst- und Kulturfläche neu nutzen.

Welche Steuerungsinstrumente im Umgang mit Leerständen stehen zur Verfügung?
--

Einerseits gibt es offizielle Fördermodelle, Pläne, Programme und Strategien im Umgang mit Leerstand, andererseits bestehen private Initiativen und Vereine, die sich dem Thema widmen. Von öffentlicher Seite gibt es in Österreich kein direktes Programm zu Leerständen, indirekt berühren übergeordnete Programme für ländliche Räume (Dorf- und Stadterneuerung Niederösterreich, Dorf- und Stadtentwicklung Oberösterreich, Gemeindeentwicklung Salzburg, Dorferneuerung Tirol, Gemeindeentwicklung Vorarlberg, Dorferneuerung Burgenland) die Materie Leerstand. In Kärnten und der Steiermark bestehen keine eigenen Programme zur Dorf- und Stadterneuerung auf Landesebene. Es gibt jedoch die Möglichkeit – wie auch in den anderen Bundesländern – Leerstandsprojekte über den Leaderschwerpunkt „M322 Dorferneuerung und -entwicklung“ abzuwickeln.

Häufig stellen die genannten Landesprogramme nur reine Förderschienen dar und es gibt keine strategische und auch inhaltliche Auseinandersetzung mit der Thematik Leerstand. Das wohl ausgereifteste Programm stellt die Niederösterreichische Dorf- und Stadterneuerung dar. *„Ziel der Stadterneuerung in Niederösterreich ist es, die Städte dahin zu unterstützen, gemeinsam mit den Bürgern, umfassende und koordinierte Maßnahmenbündel im Bereich der Stadtentwicklung und Stadterneuerung zu artikulieren und umzusetzen.“* (Landesregierung NÖ 1999, S. 3). *„Die Stadterneuerung umfasst soziale, wirtschaftliche, kulturelle und ökologische Aspekte und ist bestrebt die Bereitschaft der Bewohner wachzurufen, mit ihren eigenen Kräften eine Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt anzustreben.“* (NÖ Dorf- und Stadterneuerung, Info Plakat) Für die jeweilige am Programm teilnehmende Stadt wird ein/e StadterneuerungsberaterIn beauftragt und die Gemeinde hat die Aufgabe ein Stadterneuerungskonzept zu erstellen. Das Stadterneuerungsverfahren inkl. der bereitgestellten Fördermittel ist auf einen Zeitraum von vier Jahren beschränkt (vgl. Landesregierung NÖ 1999).

Die niederösterreichische Stadterneuerung umfasst einen ganzheitlichen Ansatz, in dem die Leitthemen Innenstadt, Jugend, Telematik - Neue Medien, Kunst und Kultur und Netzwerke zur Bearbeitung vorgegeben sind. Das zentrale Instrument der Stadterneuerung in Niederösterreich ist das Stadterneuerungskonzept. Das Konzept beinhaltet eine Strukturanalyse, ein Leitbild, Maßnahmen zur Erlangung der Leitziele und einen Zeit- und

Finanzierungsplan (vgl. NÖ Dorf- und Stadterneuerung, Info-Plakat).

Im Vergleich zu den anderen Bundesländern gibt es in Niederösterreich Stadterneuerungskonzepte als Arbeitsgrundlage. Jedoch sind diese inhaltlich sehr formell gehalten und es kann nicht von einem wissenschaftlich fundierten Konzept – etwa bei den Ausarbeitungen zu Strukturanalysen – gesprochen werden. Aufgrund von fehlenden Analysen ist es natürlich generell nicht zulässig, allen niederösterreichischen Stadterneuerungskonzepten fehlende wissenschaftliche Strukturhebungen zu attestieren. Es lässt sich jedoch ein Trend erkennen, der sich aus einer Analyse von drei Stadterneuerungskonzepten (Neunkirchen, Purkersdorf, Retz) im Zuge einer Projektseminararbeit ergibt. „Nach der Analyse der Stadterneuerungskonzepte kann gesagt werden, dass die Themen *„Schrumpfungsprozesse im Stadtkern (Altstadt)“* und *„leerstehende Geschäftslokaltäten bzw. Wohnungen“* sowohl in der Analyse- als auch in der Umsetzungsphase, unterrepräsentiert sind. Es kommen lediglich punktuelle Maßnahmen vor und es besteht keine übergreifende und dauerhafte Strategie (z.B. Leerflächenmanagement). Vor allem fehlen in Neunkirchen und Purkersdorf Bestandsanalysen. In Retz wurde eine solche Analyse zwar durchgeführt, doch blieben weitere Schritte zur Verbesserung der Situation aus.“ (Beimrohr 2012, S. 54) Wie aus dem angeführten Zitat ersichtlich wird, ist das Thema Leerstand in den Konzepten sowohl in der Analyse als auch in den Maßnahmebündeln unterrepräsentiert bis gar nicht vorhanden. Die „Raumagentur Neunkirchen“ betreibt im Prozess der Stadterneuerung ein Leerflächenmanagement. Aus einem Gespräch mit einem Mitarbeiter wurde ersichtlich, dass sich die Raumagentur zwar eine fundierte Leerflächenerhebung vor allem für den Wohnbereich wünscht, dies aufgrund von mangelnden Ressourcen bis dato jedoch nicht möglich war (vgl. Experteninterview Hansy 2012).

Neben oder in Kombination mit Stadt- und Dorferneuerungsprogrammen gibt es Wohnbauförderungsprogramme, die Landesangelegenheiten sind und ein weiteres Instrumentarium zur Leerstandsreduzierung bereitstellen. Wohnbauförderungen sollen die Sanierungsrate im Altbestand erhöhen und den Passivhausstandard im Neubau fördern (vgl. Amt der Kärntner Landesregierung 2012, S. 13 ff.).

Weitere raumordnerische Instrumente zur Steuerung von Leerständen sind räumliche Landesentwicklungsstrategien wie etwa die „Räumliche Strategie zur Landesentwicklung Kärntens“, regionale Entwicklungskonzepte, örtliche Entwicklungskonzepte und Stadtentwicklungskonzepte. Auf kleinräumiger Maßstabsebene lassen sich mit Festlegungen im Flächenwidmungsplan Rahmenbedingungen für die Leerstandsentwicklung gestalten. Inwiefern die genannten Instrumente der Raumordnung in Österreich auf die Problematik des Leerstandes ausgerichtet sind, lässt sich pauschal nicht beantworten. Neben positiven Ausrichtungen zur „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Stärkung des innerörtlichen Potentials“, wie es beispielsweise in der Stadt Eisenerz der Fall ist, sind auch negative Entwicklungen wie etwa in Oberwart, Judenburg und Knittelfeld festzustellen. Bei den genannten Negativbeispielen ließ die lokale Flächenwidmungspolitik großzügig Standorte auf der „grünen Wiese“ zu, was auch medial zu kontroversen Diskussionen führt (vgl. www.diepresse.com).

Unabhängig von den genannten Steuerungsinstrumenten der Raumordnung bestehen eine Vielzahl an privaten Stadtmarketingbüros und Citymanagements, die im Zuge von Projektentwicklungen auch Leerflächenmanagements (z.B. Waidhofen an der Ybbs, Lienz) durchführen. Je nach politischem Willen und budgetärer Situationen in den Gemeinden werden externe ExpertInnenempfehlungen zu Leerflächenmanagements implementiert oder verworfen. Abschließend sind im Umgang mit Leerständen noch die Initiierung und Abhaltung der ersten beiden österreichischen Leerstandskonferenzen in den Jahren 2011 und 2012 zu nennen. Erstmals wurden auf breiter Ebene Schrumpfungsprozesse und die daraus resultierenden Herausforderungen für Raumordnung und Politik kritisch beleuchtet und diskutiert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in den Bundesländern übergeordnete Programme der Dorf- und Stadterneuerung oder Dorf- und Stadtentwicklung und Wohnbauförderprogramme bestehen und Instrumente darstellen, die indirekt auf Leerstand angewandt werden können. Die Landesprogramme sind jedoch reine Förderschienen und nicht inhaltlich bzw. strategisch auf die Thematik des Leerstandes ausgerichtet. Von Seiten der Raumordnung können mit Landesentwicklungsstrategien, regionalen Entwicklungskonzepten, örtlichen Entwicklungskonzepten, Stadtentwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen Leerstände gesteuert werden. Die inhaltliche Ausrichtung und

gezielte Anwendung der genannten Instrumente hängt von den Entscheidungen und Prioritätensetzungen der involvierten AkteurInnen ab und kann die Leerstandszahl sowohl erhöhen als auch senken. Neben Analysen, Zielfestschreibungen und Umsetzungsmaßnahmen, die in Entwicklungsdokumenten von öffentlicher Seite bestehen, gibt es eine Vielzahl von privaten Initiativen wie Stadtentwicklungsvereine, Stadtmarketingbüros oder Citymanagements, die im Umgang mit Leerständen aktiv sind.

Wie lässt sich die Leerstandssituation in Hermagor charakterisieren?
--

4.4 Hermagor im Leerstandskontext

Vordergründig liegt der räumliche Untersuchungsfokus im historischen Zentrum, das als Altstadt bezeichnet wird. Die Altstadt gliedert sich in eine Hauptstraße, die in Ost-Westrichtung verläuft und einen längsgezogenen Hauptplatz. Die Hauptstraße selbst ist für den Verkehr geöffnet und beidseitig mit sehr schmalen Gehsteigen und Parkplätzen ausgestattet. Die geschlossene Gebäudestruktur an der Hauptstraße ist an beiden Seiten regelmäßig durch die Eingänge in Seitengassen und Gehwege unterbrochen, die in Nord- und Südrichtung verlaufen. Die Gebäude entlang der Hauptstraße sind meist zweigeschossig und bieten im Erdgeschoß Nutzungsmöglichkeiten für Handel, Dienstleistungen und Gastronomie. Die oberen Stockwerke sind zum überwiegenden Teil für die Wohnnutzung verfügbar. Am Hauptplatz befinden sich eine Kirche und ein Parkplatz, der den gesamten vorderen Bereich des öffentlichen Platzes einnimmt. In den Seitengassen im nördlichen Bereich der Altstadt sind Gründerzeit- und Handwerkshäuser situiert. An die Altstadt anschließend besteht im Süden eine größere Wohnsiedlung aus dem Jahr 1940 mit 44 Wohneinheiten und eine neu errichtete Volksschule. Am westlichen Ende der Hauptstraße besteht ein ebenfalls neu errichtetes Altenwohn- und Pflegeheim (vgl. Damyanovic 2005, S. 29).

4.4.1 Leerstandserhebung Geschäftsflächen

Eine eigens durchgeführte Erhebung im Jahr 2013 ergab, dass 12 von insgesamt 50 Erdgeschoßlokalitäten entlang der ca. 420 m langen Hauptstraße im historischen Zentrum von Hermagor leer stehen. Alle leerstehenden Flächen sind dabei dem strukturellen bzw. dauerhaften Leerstand zuzuordnen. Etwa ein Viertel – 24 Prozent – an nicht genutzten Erdgeschoß-Lokalitäten zieht eine deutliche Minderung der Standortqualität für Handel, Dienstleistungen und Gastronomie nach sich.

Leerstände Geschäftslokalitäten - Altstadt Hermagor 2013



Karte 1: Leerstände Geschäftslokalitäten – Altstadt Hermagor 2013

Beim Thema Leerstand ist es elementar, den Ursachenkomplex zu beschreiben um darauf aufbauend eine Leerstandsstrategie entwickeln zu können. Es geht darum, Zusammenhänge zwischen Ursache und Wirkung zu verstehen, um im Idealfall an den richtigen Schrauben zu drehen und eine Verbesserung der Situation herbeizuführen.

Bezüglich des „schlechten Rufes“ der Altstadt bestätigte auch Bürgermeister Ronacher, dass es in letzter Zeit zwar Anfragen von größeren Handelsunternehmen gab, diese jedoch aufgrund des Negativimages und der niedrigen KundInnenfrequenz nicht an einem Standort in der Altstadt interessiert waren, obwohl dort Flächen vorhanden sind. Tatsache ist, dass es in der Hermagorer Altstadt keinen Nahversorger im Lebensmittelbereich gibt. Drei Backläden decken einen Nischenbereich in der Lebensmittelnachfrage ab. Altbürgermeister Rauscher vertrat den Wunsch, einen Lebensmittelladen an der Hauptstraße zu situieren, was aufgrund der inkludierten KundInnenparkplatzanforderungen der potentiellen BetreiberInnen und der Flächengrundrisse nicht umsetzbar war. Die Parkplatzsituation ist sicherlich ein Faktor, ein anderer ist die KundInnenfrequenz, die auch aus der Höhe der Wohnbevölkerung in der Altstadt resultiert. Vor allem ist ein Lebensmittelversorger im Nahbereich des Wohnumfeldes für Personen mit Mobilitätseinschränkungen wichtig. Beim Stichwort Lebensmittelgeschäft in der Altstadt muss auf die Versorgung mit Lebensmittelgeschäften auf der Ebene der Gesamtstadt eingegangen werden. Die Stadt Hermagor besitzt sechs großflächige Supermärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3100 m², die das Gemeindegebiet mit Lebensmitteln versorgen. Damit kommen auf 1.000 EinwohnerInnen je 439 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich. Laut einer GMA-Grundlagenuntersuchung in Deutschland und Österreich liegt der Durchschnittswert für Gemeinden mit 2.000 bis 5.000 EinwohnerInnen bei 283 m² Verkaufsfläche pro 1.000 EinwohnerInnen und für Gemeinden mit 5.001 bis 50.000 EinwohnerInnen bei 452 m² Verkaufsfläche pro 1.000 EinwohnerIn. Dementsprechend liegt Hermagor im Vergleich zu anderen Gemeinden beim Versorgungsgrad mit Lebensmitteln deutlich im oberen Bereich der Skala. Vorsichtig formuliert ist die Gesamtverkaufsfläche in Relation zur EinwohnerInnenzahl leicht überdimensioniert. Natürlich ist zu beachten, dass Hermagor als Tourismusstandort in Hauptsaisonzeiten eine Auslastung im Lebensmittelhandel erfährt, jedoch sollte die extensive Entwicklung in diesem Sektor auch kritisch zu beleuchten sein.

Die landesweite Regulierung für Einkaufszentren begrenzt EKZI-Widmungen in Hermagor auf 6.000 m² Gesamtverkaufsfläche. Anbetracht dessen, dass in Hermagor drei EKZI-Widmungen (inkl. Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rund 3.000 m² bestehen, ist die Landesregulierung als zahnlos zu bezeichnen. Weitergehend besteht seit dem Jahr 2002 die Möglichkeit, Orts- und Stadtkerne auszuweisen. Innerhalb dieser Zonen gelten Verkaufslöke des Einzelhandels nicht als Einkaufszentren und benötigen als solche keine

Widmung. Die räumliche Abgrenzung des Orts- und Stadtkerns in Hermagor ist äußerst fragwürdig und inkludiert beispielsweise ein Gebiet an der westlichen Stadtausfahrt Richtung Kötschach-Mauthen, wo im Jahr 2006 ein Fachmarktzentrum auf der „grünen Wiese“ eröffnet wurde. Demzufolge sind die Instrumente der Raumordnung zur Eindämmung von großflächigen Verkaufsflächen auf der „grünen Wiese“ zu wenig restriktiv und nicht auf Kleinstädte ausgerichtet. Im Fallbeispiel Hermagor konnten aufgrund des neuen Fachmarktzentrums zwar zwei neue Geschäfte angezogen werden, jedoch verlegte auch ein Geschäft seinen Standort von der Innenstadt in das im Stadtaußenbereich gelegene Fachmarktzentrum. Im Zuge der Entwicklung des Fachmarktzentrums entschied sich auch der angrenzende Lebensmitteldiscounter, seine Verkaufsfläche zu erweitern und Bauarbeiten für einen Büroartikeldiscounter sind bereits im Gange. Mittlerweile erinnert das Bild an der westlichen Stadtausfahrt von Hermagor (siehe Abbildung 3) eher an den suburbanen Raum von größeren Städten wie Villach oder Spital, wo sich Fachmarktzentrum an Fachmarktzentrum reiht, als an jenes einer Kleinstadt in ländliche Räumen.



Abbildung 3: Fachmarktzentrum Hermagor (eigene Abbildung)

Die Widmung der Flächen entsprechen in keinem Fall dem Credo der Innen- vor Außenentwicklung und spiegeln das gängige Bild einer wachstumsorientierten Politik und Raumordnung wider. Legitimiert wird diese Ausrichtung oft durch die Schaffung von Arbeitsplätzen. An dieser Stelle muss jedoch die Frage gestellt werden, welche langfristigen Effekte die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels auf lokale kleinstrukturierte Geschäfte ausüben, die ähnliche Waren in ihrem Angebot haben. Arbeitsplatzverluste im genannten Bereich, Erosion des Sozialgefüges, leerstehende Flächen in der Innenstadt und ein allgemeiner Verlust an Standortqualität sind die Folgen.

Die Ansiedlungspolitik von Einzelhandelsgeschäften außerhalb des Stadtkerns ist ein entscheidender Grund für Leerstände im Innenbereich. Weitere gewichtige Gründe sind an den Merkmalen der/die EigentümerInnen und der Gebäudeeigenschaften zu suchen. Fundierte Auskünfte über EigentümerInnen (z.B. überhöhte Mietpreisvorstellungen, Sanierungsunwilligkeit, kein Interesse an Zwischennutzungen) sind schwer zu eruieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass wie in vielen anderen Städten auch, in Hermagor ein Beharren an veralteten Verkehrswerten und eine Inflexibilität gegenüber neuen und unkonventionellen Nutzungen auf Seiten der EigentümerInnen besteht, was wiederum Leerstände mitverursacht. Ein exemplarisches Beispiel dazu ist die seit Jahren ungenutzte und zum Verkauf stehende ehemalige Rucksack- und Taschenfabrik im oberen Bereich der Altstadt. Laut Gemeindeauskunft steht die öffentliche Hand schon seit geraumer Zeit in Verhandlungen zum Erwerb des Gebäudes. Geplant ist die Adaptierung und Einrichtung eines Sozialzentrums mit betreuten Wohnformen und einer Tagesstätte. Eine Einigung und Projektumsetzung konnte bisweilen noch nicht erzielt werden. Die Preisvorstellung dürfte laut Auskunft einer ortskundigen Person das Doppelte des tatsächlichen Immobilienwertes überschreiten und deshalb für die Gemeinde nicht finanzierbar sein.

Hinsichtlich der Gebäudeeigenschaften der Erdgeschoß-Lokalitäten sticht die relativ kleinteilige Struktur in der Altstadt hervor. Zum großen Teil weisen die Räumlichkeiten geringe Flächengrößen auf und sind für Filialisten ungeeignet. Ein einziges Gebäude, das für eine größere Filiale geeignet ist, befindet sich in der oberen Altstadt und ist derzeit mit einem Textileinzelhändler im Billigsegment belegt. Die Investitionsbereitschaft der EigentümerInnen zur Modernisierung ihrer Immobilien in der Hermagorer Altstadt war in den letzten Jahren eher gering. Zum großen Teil befinden sich die Außenfassaden der Häuser im schlechten Zustand und auch viele der Räumlichkeiten müssten im Innenbereich für neue Nutzungen modernisiert werden. Einige Renovierungsarbeiten zeigen, dass ein Modernisierungsschub möglich ist und auch neue Nutzungen nach sich zieht oder bestehende Nutzungen absichert. (siehe Abbildung 6)

Wenn von Leerständen in Geschäftslokalitäten die Rede ist, muss auch der Branchenmix als Ursache miteinbezogen werden. Die Stadt Hermagor weist bezogen auf die EinwohnerInnenzahl in der Stadtgemeinde (7.063 EinwohnerInnen) einen ausreichenden

Branchenmix auf. Handlungsbedarf besteht am ehesten bei Geschäften mit Fleisch- und Wurstwaren, Blumen und Pflanzen und im Handel mit zoologischem Bedarf. Der Durchschnittswert der Warengruppe Papier, Büro- und Schreibwaren (PBS) liegt laut GMA-Grundlagenuntersuchung für Gemeinden mit 2.000-5.000 EinwohnerInnen bei 0,29 Betrieben pro 1.000 EinwohnerInnen. Der Wert in Hermagor liegt mit zwei vorhandenen Geschäften in der Sparte PBS bei 0,28 und kann als ausreichend bezeichnet werden. Wenn nun jedoch die Gemeinde die Ansiedlung eines Büroartikeldiscounters auf der „grünen Wiese“ fördert, ist zu hinterfragen, wie ernst die Bemühungen um einen ausgeglichenen Branchenmix von politischer Seite gemeint sind.

Was in der Stadt Hermagor bei der Analyse des Ursachenkomplexes Leerstand ebenso wichtig erscheint ist die jahrelange Unterlassung von öffentlichen Investitionen im Infrastrukturbereich der Altstadt. So wurde erst vor wenigen Jahren erkannt, was in vielen anderen Kleinstädten schon längst auf der Tagesordnung steht. Gemeint sind verkehrsberuhigende Maßnahmen, Verkehrsleitsysteme, Parkraumleitsysteme, Möblierungen im öffentlichen Raum oder Stadtmarketingmaßnahmen. So sorgten etwa Meinungsverschiedenheiten um ein innerstädtisches Verkehrskonzept (z.B. Fußgängerzone, temporäre Fußgängerzone oder keine Fußgängerzone) zwischen Gemeinde und Kaufmannschaft lange Zeit für kontroverse Diskussionen und Stillstand. Die Gemeinde vertrat immer die Meinung, eine temporäre oder reine Fußgängerzone sei als Basis für weitere Maßnahmen in der Altstadtentwicklung einzurichten. (vgl. Experteninterview Zerza 2013) Der Hauptplatz in der Altstadt dient vordergründig als Parkfläche und erfüllt keine anderen Funktionen eines öffentlichen Platzes. Über Jahrzehnte hinweg kam es zu keiner Umgestaltung des Platzes im Zuge von Stadtentwicklungsmaßnahmen. Hier sorgten wohl finanzielle und inhaltliche Prioritäten für die Unterlassung von Erneuerungs- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen (vgl. Experteninterview Kronhofer & Zumtobel 2013).

Bisweilen beschränkte sich die Leerstandsdiskussion der Hermagorer Altstadt auf die Nutzungen im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich. Nun soll näher auf die Wohnthematik eingegangen werden. Zur Anzahl der leerstehenden Wohnungen in der Altstadt sind bis jetzt keine genauen Daten bekannt. Aufgrund der Bevölkerungszunahme und steigenden Wohnungsnachfrage kam es in den 1960er und 1970er-Jahren zu großflächigen Siedlungserweiterungen in Form von Wohnblöcken im Außenbereich der

Stadt. Aktuell übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das vorhandene Angebot. Ausgeklammert ist jedoch der dauerhafte Leerstand von Wohnungen in der Altstadt, der nicht am Wohnungsmarkt verfügbar ist. Die ständige Neuerschließung von Wohnflächen, die sich bis heute vollzieht (Neubau von 15 Wohneinheiten im Jahr 2011) und die gleichzeitige Vernachlässigung der vorhandenen Bausubstanz im historischen Stadtzentrum, trug sicherlich auch zur Abwärtsspirale mit Leerstandsfolgen bei.

4.4.2 Leerstandserhebung Wohnungen

Die Methodik zur Erfassung von Leerständen in Gebäuden stellt mehrere Möglichkeiten bereit. Der Melderegisterauszug inkludiert eine gewisse Fehleranfälligkeit aufgrund der nicht immer gewissenhaft durchgeführten An-, Ab- und Ummeldungen. Eine andere Möglichkeit ist die Erfassung von Daten der Wasser-, Elektrizitäts- und Müllentsorgung. Gibt es für das jeweilige Objekt einen Wasser- oder Stromzähler bzw. sind Mülltonnen vorhanden? Die wohl zuverlässigste und aussagekräftigste Methode ist die Ortsbegehung. Zusätzlich können noch Befragungen von ortskundigen Personen Auskünfte über Leerstände liefern und subjektive Fehleinschätzungen des/der ErheberIn korrigieren. Obwohl diese Methode sehr aufwendig ist, kann für kleine Gemeinden und Ortschaften ein aussagekräftiges Abbild der Leerstandssituation für einen begrenzten Zeitraum geliefert werden. Idealerweise empfiehlt es sich, eine Kombination aus den genannten Erhebungsmethoden durchzuführen und die daraus gewonnenen Ergebnisse gegenüberzustellen. Ebenso ist es sinnvoll, die Leerstandserhebungen langfristig anzulegen und kontinuierlich zu aktualisieren. Dabei bietet sich auch die Möglichkeit, Leerstandsprognosen durchzuführen. Die Analyse der Altersstruktur der BewohnerInnen in den identifizierten Wohnobjekten lässt beispielsweise eine Aussage über eine potenzielle Leerstandsentwicklung zu. Bei Prognosen und Leerstandserhebungen im Allgemeinen soll nicht ignoriert werden, dass diese auch zu einer weiteren Verstärkung der Entwicklung führen können. Aufgrund der Konnotation des Begriffs Leerstand können etwa Prognoseergebnisse zu einer weiteren Verfestigung des Negativimages im Stadtteil führen (vgl. Streich 2011, S. 30 ff.). Um diesem Effekt vorzubeugen ist es wichtig, eine gesamtheitliche Strategie anzuwenden und neben der Kommunikation der Leerstandszahlen auch die Chancen (Wohnen, Gemeinschaftszentren, künstlerische und kulturelle Zwischennutzungen) die sich durch ungenutzte Räume ergeben in einem Partizipationsprozess aufzuzeigen. Im Zuge der Erhebung wurde deshalb auch die

Kategorie „Adaptierte Wohnungen“ angeführt, um ebenfalls auf die „positive Seite“ der Altstadt aufmerksam zu machen.

Die vorliegenden Daten resultieren aus einer Ortsbegehung in Hermagor. Zusätzlich wurden Auskünfte von BewohnerInnen der Altstadt und ortskundigen Personen in die Erhebung eingebunden. Die Anzahl der Wohnungen für die Kategorie „Verfügbare leerstehende Wohnungen“ ergab sich aus mündlichen Informationen von BürgerInnen sowie sichtbaren Anzeichen für Leerstände bei Türklingeln, Postkästchen und Wohnungseingangstüren.

Leerstände Wohnungen - Altstadt Hermagor 2013



Karte 2: Leerstände Wohnungen – Altstadt Hermagor 2013

Die Wohnungsleerstände sind in vier Kategorien untergliedert. Die fünfte Kategorie „Adaptierte Wohnungen“ zeigt keine Leerstände an, sondern Gebäude mit neu geschaffenem und belegtem Wohnraum.

- „Verfügbare leerstehende Wohnungen“ markieren Gebäude in denen Wohnungen vorhanden sind. Teilweise sind diese belegt, teilweise stehen sie leer.
- „Nicht verfügbare leerstehende Wohnungen“ kennzeichnen Gebäude, die zu privaten Zwecken genutzt werden und deshalb nicht direkt für den Immobilienmarkt verfügbar sind.
- Die beiden Kategorien „Leerstehendes Gebäude“ und „Wohnraumpotenzial auf ehemaliger Gewerbefläche“ zeigen Wohnraumpotenzial auf, das durch Bestandsadaptierungen verfügbar gemacht werden könnte.
- Die Kategorie „Adaptierte Wohnungen“ steht im Gegensatz zu Leerständen und signalisiert Entwicklungsmöglichkeiten für die Altstadt.

Laut Auskunft einer AltstadtbewohnerIn gibt es aktuell so gut wie keine leerstehenden Wohnungen. Der Großteil der Gebäude ist im Familienbesitz. Der oberen Stockwerke werden als privater Wohnraum genutzt und im Erdgeschoß befinden sich Geschäftslokalitäten. Hier soll es Probleme mit Leerständen geben aber nicht in den oberen Stockwerken – dies ist wohl als Fehleinschätzung zu sehen.

Tatsächlich gibt es eine Vielzahl von Gebäuden, die in den oberen Stockwerken nach wie vor von Familienmitgliedern bewohnt sind und deshalb grundsätzlich nicht als Leerstand ausgewiesen werden können. Meist lebt jedoch „nur mehr“ die ältere Generation in den Gebäuden. Da der Wohnraum auf das Prinzip eines „Mehrgenerationenhauses“ oder das einer „Großfamilie“ ausgelegt ist, stehen große Flächen leer. Diese sind nicht direkt am Immobilienmarkt verfügbar. (Kategorie „Nicht verfügbare leerstehende Wohnungen“) Wo in der Altstadt sehr wohl leerstehende Wohnungen vorhanden sind, zeigt die Kategorie „Verfügbare leerstehende Wohnungen“ an. Hier ist erkennbar, dass in Relation zur Stadtgröße fünf überdimensionale Altbauten aus der Gründerzeit bestehen. Diese Gebäude weisen insgesamt 16 Wohneinheiten auf, wovon acht leer stehen. Werden alle Gebäude aus dieser Kategorie betrachtet, stehen 50 Prozent der Wohnungen in ihnen leer.



Abbildung 4: Kategorie „Verfügbare leerstehende Wohnungen“ (eigene Abbildung)

Weitere Gebäude mit Leerständen, die im Zuge einer Adaptierung dem Wohnungsmarkt zugeführt werden könnten, sind einerseits sechs kleinere leerstehende Häuser und andererseits zwei großflächige Gebäude mit einer ehemaligen Gewerbe- und Produktionsfunktion. Eines dieser Gebäude steht im oberen Stockwerk leer und weist im Erdgeschoß eine genutzte Verkaufsfläche auf.



Abbildung 5: Leerstehende Häuser und Leerstand ehemaliger Gewerbeflächen (eigene Abbildung)

Bewusst wurde bei der Erhebung nicht ausgeblendet, dass es neben den genannten Leerständen auch Gebäude gibt, die für Wohnungszwecke adaptiert worden sind und einen positiven Beitrag zur Standortqualität leisten. Die Beispiele können somit auch eine gängige Meinung „Wer will schon in der Altstadt leben, wenn man ein Haus mit Garten haben kann“ widerlegen und Anreiz für Investitionen darstellen (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Adaptierte Wohnungen (eigene Abbildung)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Erdgeschoßbereich der Altstadt etwa ein Viertel der Geschäftslokaltäten leer stehen. Ebenso ist Wohnungsleerstand in Hermagor eine Tatsache und es kann nicht von einigen wenigen leerstehenden Wohnungen die Rede sein. Die Leerstandssituation bei Wohnungen ist differenziert zu betrachten und durch vier Charakteristika gekennzeichnet. Neben Gebäuden, die von der InhaberInnenfamilie genutzt werden und trotzdem leerstehende Wohnungseinheiten aufweisen, gibt es fünf große Gründerzeithäuser mit einer Leerstandsquote von 50 Prozent. Bei dieser Bausubstanz ist wohl das größte Verbesserungspotenzial vorhanden. Daneben besteht ebenso Potenzial, sechs kleinere leerstehende Häuser sowie zwei großflächige leerstehende Gewerberäume für Wohnzwecke zu adaptieren. Ursachen für die hohen Leerstandsraten sind die kontinuierliche Entwicklung der Stadtaußenbereiche (Ansiedlung von Großfilialisten und Siedlungserweiterungen) sowie die gleichzeitige Vernachlässigung der Altstadt (Verkehrskonzept, Gestaltung des öffentlichen Raums, Sanierung des Altbestandes). Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Erdgeschoß-Lokalitäten sind die Grundrisse für Großfilialisten nicht geeignet und auch die veraltete Bausubstanz entspricht nicht den Anforderungen von Wohnungssuchenden. Auch besteht ein Beharren auf veralteten Verkehrswerten bei den GrundeigentümerInnen und eine Abneigung gegenüber neuen

Nutzungen. Die Situation rund um den Leerstand und seine vielseitigen Folgeerscheinungen in Hermagor ist aufgrund der geschilderten Tatsachen alarmierend und wirft die Frage nach raumordnerischen Steuerungsinstrumenten und Maßnahmenbündel auf. Wenn keine Anstrengungen zur Gebäudesanierung von öffentlicher oder privater Seite stattfinden, dann wird aufgrund der verfallenden Bausubstanz bei allen als Leerstand kategorisierten Gebäuden (siehe Karte 2) in der Hermagorer Altstadt ein zukünftiger Abriss unumgänglich sein.

Die im Kapitel „Hermagor im Leerstandskontext“ dargestellten Flächenwidmungen im Stadtaußenbereich der letzten Jahrzehnte (Siedlungserweiterungen, Fachmarktzentrum) und das Fehlen eines konkreten Stadterneuerungsprogramms, das Innenentwicklungen Priorität einräumen würde, stützt die **Hypothese – „Flächenwidmungspolitik in der Kleinstadt Hermagor ist trotz eines schrumpfenden Umfelds auf Wachstum ausgerichtet.“** Die grafische Darstellung der Entleerungsursachen (siehe Abbildung 7) bezogen auf Hermagor in Anlehnung an Henkel (2004) ist ebenso ein Beleg dafür, dass trotz schrumpfender Bedingungen ein Flächenwachstum stattfand. In der Darstellung sind neben Effekten, die verstärkt auf Wachstum in der Fläche wirken – z.B. Baulandausweisungen auf der „grünen Wiese“ – auch Faktoren angeführt, die Druck zur Errichtung von Neubaugebieten erzeugen. So kann etwa ein ungeeigneter Flächengrundriss oder eine renovierungsbedürftige Gebäudesubstanz am Wohnungssektor Druck auf die Gemeinde ausüben und diese dazu bringen, Siedlungserweiterungen im Stadtumland zu forcieren. Auf die bereits in der Darstellung angeführten Verstärkereffekte des fehlenden Stadt- oder Dorferneuerungsprogramms und der fehlenden Partizipation wird in der folgenden Analyse des örtlichen Entwicklungskonzeptes näher eingegangen.

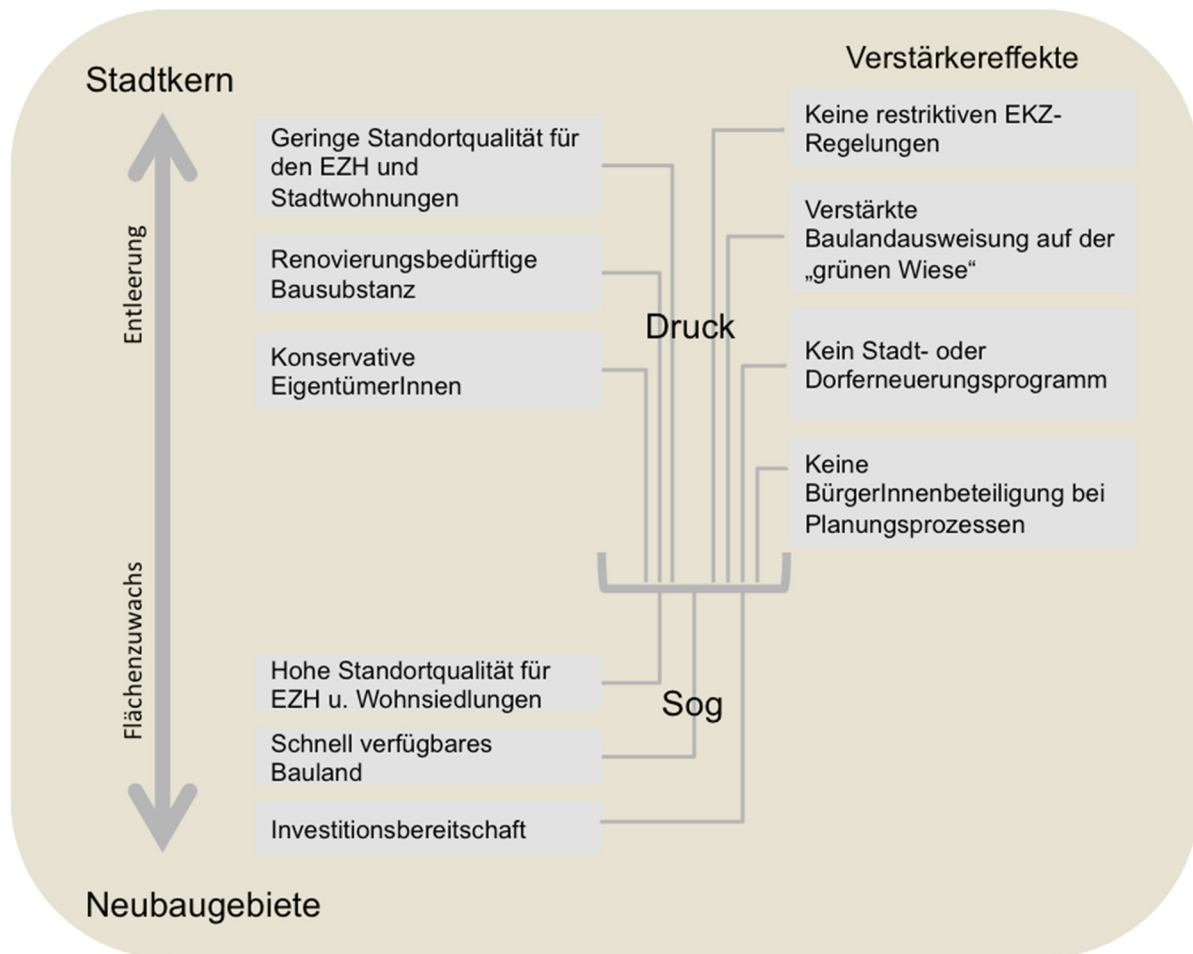


Abbildung 7: Entleerungsursachen für die Hermagorer Altstadt (Adaptiert nach Henkel 2004, S. 314)

Welche Strategien und Maßnahmen bietet das örtliche Entwicklungskonzept als raumordnerisches Steuerungsinstrument für Leerstände und wie wirken diese?

4.4.3 Örtliches Entwicklungskonzept (OEK) Hermagor

Das OEK ist ein strategisches Planungsdokument und nach dem Prinzip des linearen Strategieverständnisses aufgebaut. Das lineare Strategiemodell verfolgt einen durchgehenden Zyklus von Planungsschritten, welcher mit einer Stärken/Schwächenanalyse beginnt. Der nächste Schritt ist die strategische Ausrichtung des Planungsprozesses, bei der Leitbilder, Ziele und Prioritäten verfasst werden. Vom Leitbild werden Maßnahmen und Projekte abgeleitet und nach unterschiedlichen Prioritäten gestaffelt. Die festgelegten

Maßnahmen und Projekte werden dann umgesetzt, und meist prozessbegleitend evaluiert (vgl. Wiechmann 2008, S. 269).

Das OEK mit dem Abschnitt „Hermagor Stadt“ ist aus dem Jahr 1993. Das neue OEK für Hermagor befindet sich gerade in Bearbeitung und kann deshalb für die Beantwortung der Forschungsfragen nicht herangezogen werden. Trotzdem greift das etwas veraltete Konzept die Leerstandsproblematik ebenso auf und enthält relevante Informationen dazu. Laut OEK leidet das historische Zentrum von Hermagor unter der Abnahme an Wirtschaftskraft und Bevölkerung. Als Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung der Situation werden folgende Punkte vorgeschlagen:

- Errichtung von Wohnbauten im unmittelbaren Nahbereich des Zentrums.
- Bauliche Verdichtung von Wohnflächen im Stadtzentrum.
- Förderung zur Erhaltung und Sanierung alter Bausubstanz bzw. Ankauf ungenutzter Gebäude.
- Priorität für Funktionsmischung (Wohn-Geschäft-Büro) bei Baulichkeiten.
- Nutzung der bestehenden Bausubstanz im historischen Zentrum.
- Gestaltung des Hauptplatzes und mittelfristige Errichtung einer Fußgängerzone.

Der Bereich an der südlichen Stadteinfahrt wird im Konzept als problematisch bewertet. Deutliche Zersiedlungstendenzen und Funktionsdurchmischungen von Wohnen und Gewerbe kennzeichnen das Gebiet. Als Lösungsansätze sind klare Siedlungsgrenzen, Innenverdichtung und Funktionstrennung genannt. Ebenso sollen Rückführungen von Baulandflächen Zersiedlungstendenzen in Zukunft stoppen.

In Anbetracht der jetzigen Leerstandssituation und der Entwicklungen in der Vergangenheit, die dazu geführt haben, trifft das OEK klare und deutliche Aussagen zu Zielen und Maßnahmen bezogen auf die Stärkung der Innenentwicklung. Örtliche Entwicklungskonzepte *„[...] haben zwar keine Rechtsverbindlichkeit, stellen aber eine Art „Selbstbindung“ der Gemeinde für zehn Jahre dar. Ein wesentlich positiver Effekt [...] liegt auch darin, dass die Konzepte in einem breit angelegten, gemeinsamen Prozess aller Entscheidungsträger in der Gemeinde entwickelt und immer wieder evaluiert und verbessert werden.“* (Amt der Kärntner Landesregierung 2008, S. 3) Demnach ist es verwunderlich, dass bisher keine Maßnahmen zum allgemeinen Ziel der Nutzung der bestehenden Bausubstanz

im historischen Zentrum getätigt worden sind. Vielmehr wurde das Ziel der Innenentwicklung mit einer extensiven Ansiedlungspolitik von Geschäften auf der „grünen Wiese“ konterkariert. Obwohl die neueste Errichtung von Wohnungsflächen im Jahr 2011 zwar Zentrumsnähe aufweist, ist die Prioritätensetzung von Neubau vor Bestandentwicklung zu kritisieren. Positiv zu erwähnen ist die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheims am oberen Ende der Altstadt.

Es stellt sich die Frage, warum das OEK mit seinem planerisch sinnvollen Inhalt nicht positiv wirken konnte. Die Antwort darauf ist in zweierlei Hinsicht zu suchen und betrifft den Planungsprozess und die inhaltliche Ausrichtung. Wie zuvor erwähnt geht das OEK (Lineares Strategiemodell) von einem rationalen und analysebasierten Prozess aus, der von StrategInnen bzw. ExpertInnen im Top-down Verfahren gesteuert wird. Den RationalistInnen stehen InkrementalistInnen gegenüber, die linearen Planungsansätzen aufgrund empirischer Untersuchungen oftmals Versagen vorwerfen. Aus dieser Kritik entstand ein adaptives Strategiemodell, in dem Partizipation im Mittelpunkt steht, kollektives Lernen wichtig ist, retrospektiv gehandelt wird und Strategien in einem Mittel-Ziel-Prozess entstehen (siehe Tabelle 5) (vgl. Wiechmann 2008, S. 269 f.).

	Lineares Strategiemodell	Adaptives Strategiemodell
Strategiebegriff	Strategie als Plan	Strategie als Muster
Akteure	rational und informiert	begrenzt rational und intuitiv
Ausgangsbasis	interne und externe Analyse	Entdecken konsistenter Handlungen
Zeitperspektive	prognostisch	retrospektiv
Vorgehen	formale Planung	kollektives Lernen
Strategieformulierung	vollständig und explizit	unvollständig und implizit
Steuerungsmodus	zentrale Implementation	adaptives, graduelles Justieren
Interaktion	auf Strategen & Experten ausgerichtet	partizipativ in kollektiven Prozessen
Ziel-Mittel-Verhältnis	Ziel-Mittel-Prozess	Mittel-Ziel-Prozess
Strategieinhalt	definierte Ziele & erforderliche Mittel	Verhaltensmuster und Routinen
Zweck	Entscheidungshilfe und absichtsvolle Steuerung	Entscheidungsheuristik, Mobilisierungseffekt

Tabelle 5: Lineare und adaptive Strategiemodelle im Vergleich (übernommen aus Wiechmann 2008, S. 271)

Aus der Diskussion rund um das lineare und adaptive Strategiemodell ist es die Herausforderung der strategischen Planung, diese beiden Denkansätze zu verknüpfen, einen Mittelweg zu finden und eine integrative Perspektive zu schaffen.

Kühn bezieht in seinen Ausführungen beide Ansätze mit ein und nennt folgende Punkte, die für strategische Raumordnungskonzepte charakteristisch sind:

- Strategische Planung kehrt sich vom hoheitlichen Modell imperativer Planung und der klassischen Hierarchie der Akteure ab.
- Der umfassende Integrationsanspruch wird vernachlässigt, Schwerpunkte und Leitprojekte stehen im Vordergrund, Schlüsselthemen werden selektiert.
- Die Umsetzung erfolgt über eine überschaubare Anzahl von Projekten in ausgewählten Teilräumen der Städte und Regionen („area based strategy“).
- Neue Governance-Formen werden angewendet, indem öffentliche und private Akteure in Leitbildprozesse einbezogen werden.
- Wechselspiel von Orientierung und Umsetzung, wobei die Orientierung über Visionen und Leitbilder erfolgt, die nur einen Orientierungsrahmen darstellen.
- Ein konstitutives Merkmal ist die Gleichzeitigkeit von Umsetzung und Orientierung, also Visionen und Leitbilder auf der einen Seite und Projekte und Maßnahmen auf der anderen Seite (vgl. Kühn 2008, S. 233 f. & 2009, S. 88 ff.).

Da das Hermagorer OEK in Bezug auf die Stadtkernbelebung einem veralteten Planungsansatz entspricht, gab es keine Legitimation durch und Identifikation mit den Planungszielen von Seiten privater AkteurInnen (z.B. GrundeigentümerInnen, Vereinen, Geschäftstreibenden) und der BürgerInnen. Das Konzept entspringt den Fachexpertisen und politischen Ansichten weniger involvierter Personen und entstand nicht aus einem Partizipationsprozess. Es ist keine eindeutige Prioritätensetzung durch Leitprojekte oder Schlüsselthemen erkennbar. Vielmehr bestehen allgemein gehaltene Zielformulierungen und Maßnahmenlisten. Da es in der Hermagorer Stadtentwicklungsplanung erst vor kurzer Zeit zu einem Einbezug öffentlicher und privater AkteurInnen in Leitbildprozesse (siehe „Gemeinsam für Hermagor“) kam, ist die Ausformung von Governance-Strukturen noch eher unterentwickelt. Die Implementation einer „area based strategy“, also die Projektumsetzung in ausgewählten Teilräumen der Stadt, spielt in Hermagor insofern eine untergeordnete Rolle, als das Flächenausmaß der Altstadt zu gering ist, um hier Gebietsaufteilungen durchzuführen. Sehr wohl ist es sinnvoll, die Altstadt flächenmäßig abzugrenzen und diese als prioritäres Handlungsgebiet im strategischen Planungsdokument festzulegen. Eine Gleichzeitigkeit von Umsetzung und Orientierung, wie Kühn sie der strategischen Planung

zuschreibt, vollzog sich in Hermagor bis jetzt nicht. Gemeint ist, dass Projekte aus Leitbildern abgeleitet werden können, aber auch umgekehrt neue Leitbilder auf der Basis von Projekten entstehen können.

Der angesprochene Partizipationsprozess fand mit der Gründung des Vereins „Gemeinsam für Hermagor“ statt. Der Verein beschäftigt sich seit dem Jahr 2008 mit vielfältigen Themen der Stadtentwicklung wie Verkehr, Grünraumgestaltung, Beleuchtungskonzept, Branchenmix und der Beschaffung von Veranstaltungsinfrastruktur. Erstmals gab es in Hermagor auch die Möglichkeit zur BürgerInnenpartizipation in der Stadtplanung. Im Zuge von zwei Zukunftsmoderationsveranstaltungen hatten ca. 100 TeilnehmerInnen die Möglichkeit, Stärken und Schwächen der Stadt zu nennen. Daraus wurden prioritäre Handlungsfelder abgeleitet und dementsprechende Arbeitsgruppen gebildet. Im Zuge der Veranstaltung kristallisierte sich das Thema Verkehr als relevant heraus. Von insgesamt 100 beschrifteten Kärtchen waren 57 Meldungen auf die Verkehrssituation in der Altstadt bezogen. Als Maßnahme wurde im Frühjahr 2012 eine Verkehrsberuhigung (30 km/h Zone) der Hauptstraße, die durch die Altstadt führt, umgesetzt. Im Zuge der Verkehrsberuhigung eröffneten zwei Gastronomen straßenseitige Gastgärten. Ebenso fand die Umsetzung eines Parkleitsystems statt. Derzeit arbeiten die AkteurInnen an der Planung eines Besucherleitsystems. Aktuell befindet sich die Umgestaltung des Hauptplatzes im Planungsprozess. Die angedachte Errichtung einer Fußgängerzone führte in Hermagor zu kontroversen Diskussionen und Standpunkten. Weder eine Begegnungszone, noch eine klassische oder temporäre Fußgängerzone fand unter den Abstimmenden der Kaufmannschaft eine Mehrheit (vgl. schriftliche Auskunft Zumtobel 2013).

Die Hypothese – „Das Örtliche Entwicklungskonzept von Hermagor ist als raumordnerisches Steuerungsinstrument im Umgang mit Leerständen zu adaptieren.“ – ist durch die Erkenntnisse aus der Analyse des Dokumentes zu bestätigen. Im OEK sind Ziele und Maßnahmen für die Altstadt von Hermagor definiert, die eindeutig auf dem Credo „Innen- vor Außenentwicklung“ basieren, jedoch in keine Umsetzung mündeten. Nach dem Verständnis einer strategischen Planungsausrichtung fehlt dem OEK die Legitimation durch einen breiten Partizipationsprozess in der Konzeptgestaltung und Umsetzung. Ebenso hinderlich ist, dass es keine eindeutige Prioritätensetzung durch die Festlegung von Schlüsselthemen und Leitprojekten zur Altstadtentwicklung gibt. Erst vor kurzem bildete sich

ein bürgerschaftliches Engagement durch den Verein „Gemeinsam für Hermagor“, der das Thema Innenstadtentwicklung neu aufgreift und einfordert.

4.4.4 Expertenmeinungen

Mit dem erworbenen Wissen zu Schrumpfung und Leerständen im theoretischen Sinne und mit der Situationsbeschreibung aus dem Praxisbeispiel Hermagor geht es nun darum, die Fragestellungen anhand von ExpertInnenmeinungen zu beantworten. Dazu werden im Folgenden die Meinungen von privater und öffentlicher Seite im Kontext der Leerstandsthematik wiedergegeben und kritisch reflektiert. Die im Folgenden als aus Gemeindegemeinschaft bezeichneten Aussagen beruhen auf der Auskunft der auf Gemeindeebene zuständigen Person für Orts- und Stadtentwicklung (Experteninterview Zerza 2013). Der Verein „Gemeinsam für Hermagor“ vertritt die private Perspektive (Experteninterview Kronhofer & Zumtobel 2013). Die Annahme, dass Stadtentwicklung in Hermagor auf einem Wachstumsgedanken basiert, konnte mit der gängigen Flächenwidmungspolitik, die im Widerspruch zum OEK steht und innerstädtische Leerstände zur Folge hat, belegt werden. Da das OEK jedoch mit Mängeln in seinem Entstehungsprozess und in den darauf aufbauenden Umsetzungsphasen behaftet ist und sich mit der Gründung des Vereins „Gemeinsam für Hermagor“ seit geraumer Zeit eine Ebene zwischen Politik und einer Fachplanung, die Stadtentwicklungsprozesse mitgestaltet, geschoben hat, ist es notwendig, die Situation teilweise neu zu bewerten. Dazu findet im Folgenden eine Gegenüberstellung der beiden Sichtweisen statt. Konkret geht es darum, welche Vorstellung zum Leerstandsmaß, seinen Folgen und angedachten Strategien im Umgang mit Leerstand bestehen. Die Gegenüberstellung dient dazu, etwaige Meinungsverschiedenheiten oder Gemeinsamkeiten aufzuzeigen und zu eruieren, warum Festlegungen zur Stadtkernbelegung nicht umgesetzt wurden bzw. es bislang keine Leerstandsstrategie gibt.

Wie wird der Wohnungsleerstand in der Hermagorer Altstadt von Gemeinde als auch von Vereinsseite eingeschätzt?

Gemeinde: Derzeit besteht in der Gemeinde Hermagor eine Wohnungsnachfrage nach 80 Wohnungen. Leistbarer Wohnraum wird benötigt. In der Altstadt gibt es Potenzial zur Adaptierung alter Bausubstanz zu Stadtwohnungen. Die Hauptstraße kann keine Handelsstraße werden. Die Innenstadt bietet nicht die Voraussetzung (Problematik der

Parkflächen, Flächengröße) für größere Handelsbetriebe. Es wird eher in die Richtung einer Wohnstraße gehen, die mit Grundinfrastruktur ausgestattet sein soll. Es sollte auch einen Aufhänger geben (z.B. Genussmeile). *„Wir brauchen Leute in der Stadt, wenn wir diese nicht haben, dann kann man es vergessen.“*

Verein: Es gibt viel Potenzial und es wäre gut für die Altstadt, wenn mehr Leute dort wohnen würden. Das Potenzial ist zwar vorhanden, jedoch fehlt das Geld, um dieses auch für Wohnzwecke zu nutzen. Zwar ist es nicht möglich in die Häuser hineinzuschauen, aber es ist bekannt, dass tausende Quadratmeter leer stehen. Eine Studie gibt an, dass 5000 m² ungenützte Fläche vorhanden sind. Umgerechnet sind das 70-80 potenzielle Familienwohnungen.²

Wie werden die Leerstandsfolgen und die weitere Entwicklung eingeschätzt?

Gemeinde: Ohne Gegenmaßnahmen drohen Geisterstädte und Ruinen. Ein großes Problem wird auch durch leerstehende Häuser in den kleineren Ortschaften rund um die Stadt Hermagor entstehen.

Verein: *„Es ist nicht mehr fünf vor zwölf sondern schon fast zu spät.“* Wenn die Kommune nicht bereit ist zu investieren, wird es weiterhin schlimmer werden.

Auf beiden Seiten herrscht die Meinung, dass Wohnungsleerstand in der Altstadt eine Tatsache ist und gleichzeitig Wohnraumpotenzial besteht. Ebenso sollte dieses Potenzial genutzt werden, um die Altstadt zu beleben. Beide Seiten erwarten schwerwiegende Folgen, wenn nicht sofort Maßnahmen ergriffen werden. Somit ist festzustellen, dass kein Realitätsverlust zu Gunsten einer wachstumsorientierten Stadtentwicklungspolitik (z.B. Zielvorstellung einer Wohnstraße statt einer Einkaufsstraße) herrscht und die Tatsache des Leerstands weder ignoriert noch beschönigt wird. Wie schon im OEK festgehalten, besteht die Forderung, dass innerstädtischer Leerstand für Wohnzwecke aktiviert und flankierende Maßnahmen zur Stadtkernbelebung getroffen werden sollen.

² Die genannte Studie wurde von einem privaten Regionalentwicklungsbüro durchgeführt, ist jedoch bisweilen unveröffentlicht und konnte auch auf Rückfrage leider nicht eingesehen werden.

Welche Strategien und Maßnahmen gibt es im Umgang mit Leerständen oder welche sind angedacht?

Gemeinde: Die Strategie der Gemeinde ist es, leistbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig innerstädtische Leerflächen zu füllen. Dazu wurde ein Masterplan bzw. ein Maßnahmenkatalog³ erarbeitet. Die alte Bausubstanz kann nur im Zuge eines Förderprogramms (Förderung von 25-50 Prozent) adaptiert werden. Die HauseigentümerInnen werden auf Grund ihres fortgeschrittenen Alters keine Investitionen mehr tätigen und ihre Kinder sind meist nicht mehr in Hermagor ansässig. Ein solches Förderprogramm könnte ein Interreg-Projekt (2014-2020) zur Stadtrevitalisierung bereitstellen. Wichtig ist die Attraktivität der Innenstadt zu stärken, um die Leute, die noch dort wohnen, nicht ebenfalls zu verlieren. Dabei ist es von großer Bedeutung, den Hauptplatz neu zu gestalten und die Hauptstraße in eine Begegnungszone umzuwandeln.

Verein: Wenn sich die Chance bietet, sollte die Gemeinde zugreifen und innerstädtische Gebäude erwerben. Da private EigentümerInnen nicht investieren können, ist die Situation verfahren. Die demographischen Prognosen verschärfen die Lage zusätzlich und es muss jetzt etwas getan werden. Die geplante Verkehrslösung und die Hauptplatzumgestaltung werden die Standortqualität erhöhen. Dann sind vielleicht auch die EigentümerInnen eher bereit, Investitionen am Bestand zu tätigen. Es müssen jedoch zusätzlich Verhandlungen zur Veräußerung von Gebäuden aufgenommen werden. Wenn dies geschieht, sind auch gute Quadratmeterpreise möglich. Der/Die HauseigentümerInnen müssen davon überzeugt werden, dass der Immobilienwert in Zukunft nicht steigen wird und dass sie zusätzlich Einnahmeeinbußen und Kosten durch Leerstände haben. Es ist die öffentliche Hand gefragt, wenn ein Marktversagen auf privater Seite eintritt.

Aus den Antworten geht hervor, dass seitens der ImmobilieneigentümerInnen keine zukünftigen Investitionen zu erwarten sind und alternative Finanzierungen durch EU-Fördermittel oder aus dem Gemeindebudget notwendig sind. Der Verein sieht die öffentliche Hand in der Verantwortung und fordert die Gemeinde auf, in den Altbestand zu investieren. Die Gemeinde selbst sieht sich an dieser Stelle nicht als alleinverantwortlich.

³ Der genannte Maßnahmenkatalog bzw. Masterplan wurde von einem privaten Regionalentwicklungsbüro erarbeitet, ist jedoch bisweilen unveröffentlicht und konnte auch auf Rückfrage leider nicht eingesehen werden.

Aufgrund eines knappen Budgets ist die Gemeinde nicht handlungsfähig und es gibt kein Geld für Investitionen zur Förderung von Stadtwohnungen. Erst wenn PartnerInnen (z.B Land Kärnten) zur Mitfinanzierung bereit sind, können Maßnahmen gesetzt werden. Deshalb ist es der Gemeinde derzeit nur möglich, vom Land geförderte Wohnbauten zu errichten. Die Wohnbaugenossenschaften erhalten die größten Fördermittel bei Neubauten. Hier ist eine Änderung des Wohnbauförderungsprogramms auf Landesebene notwendig. Rund um die Diskussion um Verantwortlichkeiten im Umgang mit Leerständen liefern die Antworten auf die nächste Fragestellung detaillierte Auskünfte.

Warum wurden die Festlegungen zur Stadtkernbelebung im OEK nicht umgesetzt und warum gibt es in Hermagor keine konkrete Leerstandsstrategie?

Verein: Stadtkernbelebung spielt bei Prioritätensetzungen innerhalb der Gemeinde keine Rolle. Die Hauptplatzgestaltung würde ein Finanzvolumen von ca. 400.000-500.000 Euro einnehmen und es dauerte bereits 29 Jahre, bis die Beteiligten sich zu einer Umsetzung entschieden. Gleichzeitig sind in anderen Bereichen – wie etwa im Skigebiet Nassfeld – Millionen Euro investiert worden. Es gibt kein Bewusstsein für die Entwicklung der Altstadt und dementsprechend wurden die Festlegungen im OEK zweitrangig behandelt. In der Vergangenheit herrschte ein gewisser Stillstand und erst durch die Initiative eines „Stadtentwicklers“, kam es zur Gründung des Vereins „Gemeinsam für Hermagor“. Es konnten Analysen, Studien und Konzepte erarbeitet werden. Leider war das Expertenengagement des „Stadtentwicklers“ zeitlich begrenzt und alle Aufgabenbereiche bzw. die Verantwortung wurde danach auf den Verein übertragen. Der Verein versucht nun, in Kooperation mit der Gemeinde, eine Umsetzung der erarbeiteten Konzepte herbeizuführen, stößt dabei jedoch oft auf Widerstand. *„Man wird als Verein eher wie ein Gegner betrachtet und nicht wie ein Partner“*. Aber es ist weiterhin wichtig, wissenschaftliche Studien zur Thematik zu liefern und die Problematik aufzuzeigen. Dann wird es für die Verantwortlichen immer schwieriger, die Tatsachen zu ignorieren oder ihnen keine Priorität einzuräumen. Einerseits braucht es ein starkes Engagement aus der Bevölkerung, andererseits wird eine professionelle Beratung und Betreuung durch ExpertInnen notwendig sein.

Dass die Vorschläge des OEK nicht in einer Umsetzung mündeten, liegt an der schwachen Identifikation der BewohnerInnen mit der Stadt. Jedes Dorf hat mehr Fürsprecher als die Stadtgemeinde Hermagor. Es gibt keine Interessensgemeinschaft nach dem Prinzip einer Dorfgemeinschaft. Beispielsweise wurden Millionen Euro in Schulen, Kindergärten und Seilbahnen investiert. Keine Person fühlte sich verantwortlich und vertrat das Interesse, den Hauptplatz zu gestalten oder Stadtkernbelebung zu betreiben. Jeder/Jede StadtpolitikerIn identifiziert sich mehr mit ihrem Herkunftsdorf, als mit der Stadt Hermagor. Die Stadt bleibt abstrakt, obwohl ein politischer Schulterschluss zur Innenentwicklung herrscht. Deshalb gibt es auch Umsetzungsprobleme. Es kommt zu wenig Druck aus der Bevölkerung und von Wirtschaftstreibenden, die fehlende Umsetzungen anprangern würden. Der Verein „Gemeinsam für Hermagor“ ist somit erstmals eine Initiative für Hermagor. Erstmals gibt es ein kontinuierliches Engagement von Vereinsseite. Teilweise wird auch die schleppende Umsetzung von gemeinsam erarbeiteten Maßnahmen kritisiert, womit die politisch verantwortlichen Personen in die Pflicht genommen werden.

Gemeinde: Vordergründig konnten die Punkte der Wohnbauerrichtung und baulichen Verdichtung im Zentrumsbereich sowie die Förderung, Erhaltung und Sanierung alter Bausubstanz aus Kostengründen nicht umgesetzt werden. Ebenso war es der Gemeinde wegen budgetärer Engpässe nicht möglich, ungenutzte Gebäude anzukaufen. Hinzu kam, dass es jahrelang keine Einigung auf ein innerstädtisches Verkehrskonzept zwischen öffentlicher Hand und privater Kaufmannschaft gab. Dann wurde das Thema Verkehr und andere Stadtentwicklungsthemen mit der Gründung des Vereins „Gemeinsam für Hermagor“ auf eine breitere Basis gestellt. Die Gemeinde begrüßt das Engagement des Vereins und erhofft sich dadurch mehr Partizipation, Durchsetzungsvermögen und Legitimation für Maßnahmen. Innenentwicklung durch Wohnbau ist ohne bereitwillige InvestorInnen nicht umsetzbar. Auch sind die aktuellen Förderungen zur Althausanierung von Landesseite zu gering, um diesen Sektor attraktiv zu gestalten. An dieser Stelle bedarf es einer Gesetzesänderung. Da eine Fördererhöhung für Altbestandssanierungen nicht vorhanden ist, wird die Gemeinde auch zukünftig, Rahmenbedingungen für den Wohnbau im Stadtaußenbereich schaffen. Wohnbauflächen sind aktuell vorhanden bzw. gesichert und können bebaut werden, wenn das Land der Gemeinde geförderte Wohnungen zuspricht.

Die Ansichten, ob die Gemeinde als InvestorIn bei Sanierungsmaßnahmen auftreten soll sind unterschiedlich. Die Gemeinde selbst sieht sich nicht in dieser Position und argumentiert mit knappen finanziellen Mitteln. Der Verein nimmt die öffentliche Hand bei Altbestandsanierungen in die Pflicht und sieht weniger ein budgetäres Problem, sondern ein Problem bei der Prioritätensetzung von Investitionen. Beim Interview wurde auch bestätigt, was bereits bei der Diskussion des OEK als strategisches Planungsinstrument festgestellt wurde. Dem Konzept fehlt demnach ein breit angelegter Partizipationsprozess und folglich eine Identifikation seitens privater AkteurInnen mit dem Planungsinhalt, der bei Stadtentwicklungsprozessen eine bedeutende Rolle spielt. Es bestehen zwar sinnvolle Planungsinhalte, die die Innenentwicklung des Bestandes in den Vordergrund stellen, doch gibt es keine Einforderung und Mitgestaltung von Umsetzungsmaßnahmen auf bürgerschaftlicher Ebene. Meist ist den BürgerInnen gar nicht bewusst, was das OEK beinhaltet und welche Möglichkeiten zur Mitgestaltung es bereitstellt. Hier wurde bereits angesetzt und der Verein „Gemeinsam für Hermagor“ bietet erstmalig eine Plattform für bürgerschaftliches Engagement in der Stadtplanung.

Es ist sinnvoll den eingeschlagenen Weg der Partizipationsplanung auch in Zukunft zu verfolgen und auszubauen. Weitergehend empfiehlt es sich – nach einem strategischen Planungsansatz – Leitprojekte und Schlüsselthemen festzulegen bzw. Räume zu definieren wo diese prioritär in einer Umsetzung münden sollen. Sind die Prämissen gegeben, können sich in Zukunft alternative Entwicklungspotenziale – z.B. durch Zwischennutzungen – ergeben und neue Leitbilder mit Unterstützung der BürgerInnen entstehen. Beim Umgang mit Leerstand gibt es eine Vielzahl an Städten, die im Sinne eines strategischen Planungsansatzes Maßnahmen zur Leerstandsbehebung bereitstellen und umsetzen. Die gesetzten Ziele und flankierenden Maßnahmen der verschiedenen AkteurInnen (Verein „Gemeinsam für Hermagor“, Gemeinde, Kaufmannschaft) wirken in Hermagor indirekt auf Leerstände, berühren die Thematik jedoch nicht im Kern. Im folgenden Abschnitt geht es darum, anhand von Literatur und Beispielen vergleichbarer Kleinstädte, Chancen und Strategien im Umgang mit Leerständen herauszuarbeiten. Abschließend wird daraus ein Handlungsleitfaden zur Umsetzung einer Leerstandsstrategie für die Stadt Hermagor mit dem Credo „Innen- vor Außenentwicklung“ zur Leerstandsthematik bereitgestellt.

5. Leerstand als Chance

Die triste Ausgangssituation, hervorgerufen durch wachstumsorientierte Fehlentwicklungen in der Vergangenheit, ruft förmlich nach einer Umkehrschwung in der Stadtentwicklung. Vordergründig sollte Schrumpfung und Leerstand als Chance und weniger als Problem begriffen werden. Gruber formuliert dazu treffend: *„Leerstand muss nicht Stillstand sein. Leerstand kann auch Aufbruch signalisieren. Es kann ein Anlass sein, querzudenken und Dinge auszuprobieren. Man öffnet etwas, gibt etwas frei, testet etwas aus, ein Labor entsteht. [...] So kommt es mit den Eigentümern zu Gesprächen oder irgendwer hat einen Bedarf und es entsteht vielleicht eine neue Zwischennutzung. Ein Leerstand kann eine Motivation für die Eigentümer sein, mit Ihren Immobilien etwas zu tun. Denn wenn eine Immobilie verfällt, verfällt ihr Wert. Das ist in niemandes Interesse.“* (Gruber 2012, S. 26)

Entscheidend für eine positive Umkehr ist ein Perspektivenwechsel in der Raumentwicklung. Eine wachstumsorientierte Raumentwicklung in einer schrumpfenden Stadtgemeinde wie Hermagor, wird den Leerstand in Zukunft verfestigen und vergrößern. Zusätzlich werden desolate Gebäude zum Abriss stehen und weitere Kosten für Gemeinde oder private Personen verursachen. Ziel sollte es sein, den „Status Quo“ der gewidmeten Flächen beizubehalten und keine dauerhafte Neuerschließung von Geschäfts- und Siedlungsflächen im Stadtaußenbereich durchzuführen. Dazu sollten klare Aussagen und Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept getroffen und konsequent verfolgt werden. Wenn eine derartige Planungssicherheit besteht, hat die Kommunalpolitik ihre „Hausaufgaben“ gemacht und Rahmenbedingungen geschaffen, die im Idealfall zur Absicherung der bestehenden Geschäftslokalitäten in der Altstadt beitragen und Spielräume für Neunutzungen schaffen (vgl. NAFES 2002, S. 36).

Wohlwissend, dass PolitikerInnen nach einer Legislaturperiode zur Wiederwahl stehen und derartige Festlegungen vor allem aus ökonomischer Perspektive (Einnahmen durch steuerliche Abgaben von Betriebs- oder Geschäftsansiedlungen) unpopulär erscheinen, sind Schritte zur Innenentwicklung notwendig und sinnvoll. Aufgrund rückläufiger Entwicklungen von EinwohnerInnenzahlen, jungen Bevölkerungsanteilen und der Investitionsbereitschaft im öffentlichen und privaten Bereich wäre ein weiteres Anwerben von Großfilialisten und die Planung von Wohnneubauten auf der „grünen Wiese“ für die Altstadtentwicklung

kontraproduktiv. Ebenso muss die Diskussion in einem größeren Kontext gesehen werden und bedeutet auf regionaler Ebene, dass Wachstum an einem Ort immer zu Schrumpfung an einem anderen Ort führt. Eine Konkurrenzsituation zwischen der Bezirksstadt Hermagor und den umliegenden Ortschaften und Gemeinden um EinwohnerInnen und Wirtschaftskraft schwächt letztere und gefährdet die Gewährleistung der Daseinsvorsorge für die BürgerInnen der kleineren Gemeinden.

Leerstände als Chance zu begreifen bedeutet etwa, Reurbanisierungsprogramme einzuleiten. Daraus ergibt sich eine Verringerung des Flächenverbrauchs, was in einer ökologisch nachhaltig orientierten Raumentwicklung mündet. Flächenentwicklungen, die bisher im suburbanen Raum stattfanden, können auch teilweise wieder in den Kernbereich der Stadt zurückkehren. Die Reurbanisierungsidee baut auf stadtplanerischen Instrumenten *„[...] wie neue Grünzüge und Freiraumsysteme, Gestaltung von Baulücken, Förderung der Eigentumsbildung, Blockentwicklung, Imagekampagnen für das Wohnen in der gründerzeitlichen Bausubstanz und punktuelle Abrisse [...]“* auf. (Steinführer 2009, S. 187)

Führ bringt die Leerstandsproblematik und die Notwendigkeit einer Veränderung auf den Punkt: *„Wenn in einer Familie nicht mehr Saxophon gespielt wird, was tut man dann? Man verkauft es. Oder man packt es gut für später weg. Oder, was eigentlich das beste wäre, man lernt es spielen. Das kostet zwar Mühe, auch Geld, ist dann aber toll. In den schrumpfenden Städten würde man das Saxophon vernichten und ein neues bauen oder vielleicht ein Klavier anschaffen. Niemand kommt hier auf die Idee, die vorhandene Stadt bespielen zu lernen und damit Urbanität zu generieren.“* (Führ 2004, S. 138)

Urbanität zu generieren bedeutet Möglichkeitsräume zu schaffen und die BürgerInnen mitzunehmen. Möglichkeitsräume werden erst dann als solche wahrgenommen, wenn die Interessen und Bedürfnisse der EigentümerInnen und BürgerInnen im Mittelpunkt stehen. Besteht in Großstädten vor allem ein Interesse der Kunst- und Kulturschaffenden bzw. der Kreativwirtschaft an leeren Räumen, so steht in Mittelstädten eher die Bindung von traditionellen und sozialen Geflechten an das Quartier im Fokus (vgl. Willinger 2005, S. 398). Damit soll die Möglichkeit von Zwischennutzungen durch KünstlerInnen und Kreative in Kleinstädten nicht ausgeschlossen werden. Die Dichte an kreativem Potenzial ist jedoch in Großstädten hoch und mündet in einer relevanten Flächennachfrage für unkonventionelle

Nutzungen, welche in Kleinstädten als eher marginal zu bezeichnen ist. Ein Beispiel für die Mitnahme und Bindung von BürgerInnen an das Quartier ist das Projekt „Dinner im Leerstand“ in der Kleinstadt Neunkirchen. Hierbei bietet eine Serie von Abendessen in der Neunkirchner Innenstadt BürgerInnen die Möglichkeit, neue Nutzungsmöglichkeiten für leerstehende Geschäftslokale zu diskutieren und Ideen zur Innenstadtentwicklung auszutauschen (vgl. www.ideenwerkstadt.at). Der Vorteil in Kleinstädten besteht darin, dass BürgerInnen sich im Viertel oder in der Nachbarschaft persönlich kennen und eine durchaus hohe Identifikation der BewohnerInnen mit ihrer Stadt vorhanden ist. Dadurch fällt es leichter, Leute durch die Schaffung von Rahmenbedingungen zu aktivieren und einen hohen Grad an Beteiligung zu erzielen. Leerstand wohnt somit die Chance inne, ein Umfeld zur BürgerInnenbeteiligung zu schaffen und soziale Netzwerke innerhalb der Stadt zu stärken. Aus ökonomischer Perspektive spielt natürlich auch die Chance für ImmobilieneigentümerInnen, aus Leerständen wieder Renditen zu erzielen oder wenigsten die anfallenden Betriebskosten zu decken, eine gewichtige Rolle. Hier ist es jedoch wichtig, realistische Ziele und Vorstellungen zu haben. Im Sinne des Schrumpfungskontextes ist die Erwartung von florierenden Einkaufsstraßen in Zentren von Kleinstädten überhöht. Vielmehr sollte die Erhaltung des „Status Quo“ oder die qualitative Verbesserung des Branchenmixes im Mittelpunkt stehen. Größere Chancen ergeben sich in der Entwicklung des innerstädtischen Wohnraums, der Schaffung von sozialen Treffpunkten und BürgerInnenbeteiligung sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums in den historischen Zentren von Kleinstädten.

5.1 Maßnahmen

Leerstände sind also nicht nur problembehaftet, sondern bieten bei richtigen Strategien und Maßnahmen vielfältige Chancen, eine nachhaltige Stadtentwicklung in den Bereichen Ökologie, Soziales und Ökonomie zu initiieren.

Wie aus den Erfahrungen der niederösterreichischen Stadterneuerung hervorgeht und bereits erwähnt wurde, ist eine klare Ausrichtung zur Innenentwicklung in den örtlichen Entwicklungskonzepten unbedingt erforderlich. Das Abkommen von einer Doppelstrategie, wie sie Franzen et al. beschreiben, ist die Grundlage für jegliche weitere Maßnahme: *„Weiter werden in vielen Ortsteilen Baugebiete vorbehalten oder ausgewiesen, obwohl eine*

Rückführung der Baurechte und eine Stärkung der Kerne längst notwendig erscheint und in Sonntagsreden begrüßt wird. Und noch immer setzt mancher Bürgermeister auf die Strategie, die Nachbarorte mit niedrigpreisigen Grundstücken zu unterbieten (ohne die Folgekosten für die Bürger zu nennen).“ (Franzen 2008, S. 32)

Wann sind Planungsdokumente mit strategischem Charakter integrativ ausgerichtet und erkennen Schrumpfung an?

Die Fachwelt ist sich darüber einig, dass Zersiedelung unter schrumpfenden Bevölkerungszahlen und knappen öffentlichen Mitteln entweder gestoppt oder zumindest reduziert werden muss (vgl. Scholl 2007, S. 80 f.). ExpertInnen des Modellprojekts „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ empfehlen den teilnehmenden Gemeinden, für fünf Jahre kein Neubauland zu erschließen (vgl. MLR 2012, S. 17). „Vor der Ausweisung neuer Baugebiete ist es wichtig, die Leerstände im Ortskern und Baulücken in älteren Baugebieten zu ermitteln.“ (MLR (2) 2012, S. 7) Die relevante Literatur gibt folgende Maßnahmen zur Innenstadtbelebung an:

- Klare räumliche Abgrenzung des Handlungsgebietes „Kernstadt“.
- Erkundung innerörtlicher Flächenpotentiale.
- Anpassung der Wohnbaugebietsausweisung an den künftigen Bedarf.
- Keine Ausweisung von Neubaugebieten für kommunale und private Wohnzwecke.
- Neubau ausschließlich auf innerstädtischen Baulücken und Abrissflächen.
- Nach- oder Umnutzung von Bestandsimmobilien.
- Überprüfung der Flächenwidmungspläne und Rücknahme von Baulandwidmungen (Signalwirkung) (vgl. Baselt 2008, Bauer 2003, MLR 2012, NAFES 2002, Scholl 2008).

Zusammenfassend verdeutlicht Scholl nochmals: „Innenentwicklung nutzt dabei vorhandene Flächenreserven im schon bebauten Gebiet. Dazu gehören beispielsweise die Entwicklung von Industrie- und Gewerbebrachen, im Vergleich zur möglichen Ausnutzung unternutzte Gebiete und Baulücken, aber auch maßvolle bauliche Ergänzungen und Verdichtungen“. (Scholl 2008, S. 82)

Die Forderungen für eine ausgleichende räumliche Entwicklung bzw. Stärkung der Innenentwicklung in schrumpfenden Gebieten sind eindeutig. Ein Widmungsstopp auf der „grünen Wiese“ und eine gezielte Entwicklung der Flächenpotenziale im Stadtinnenbereich sind dabei unumgänglich und entsprechen der **Hypothese – „Strategien und Maßnahmen im Umgang mit Leerständen müssen integrativ angelegt sein und erzeugen erst Wirkung, wenn sich eine wachstumsorientierte Stadtentwicklungspolitik ändert und auf Schrumpfung ausgerichtet wird.“**

Die genannten Punkte zur Innenstadtbelebung können die inhaltliche Gestaltung von strategischen Planungsdokumenten auf Schrumpfung ausrichten und die Basis für Maßnahmen im Umgang mit Leerständen sein. Eine integrative Auslegung der Planungsdokumente meint, die Priorisierung von Innenentwicklung vor Außenentwicklung und einem sich daraus ergebenden Widmungsstopp auf der „grünen Wiese“ für Geschäfts- und Siedlungsbauten.

5.2 Handlungsleitfaden „Leerstandsstrategie Hermagor“

Welche Strategien und Maßnahmen können aus Theorie und Praxis zur Konzeption einer Leerstandsstrategie in Hermagor herangezogen werden?

„Eine konkrete Antwort auf viele der Ortskernfragen ist die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten – das Lebensmodell aus unserer Geschichte. Erst die zunehmende Mobilität ermöglichte die Funktionstrennung und brachte uns die monotonen Industrie- und Siedlungsgebiete, wo nur gewohnt oder gearbeitet wird. Für den Weg dazwischen ist meist das Auto unabkömmlich. Das zeigt sich daran, dass in der Früh alle gleichzeitig im Stau in die eine Richtung und am Abend in die andere Richtung stehen, ebenso am Wochenende, wenn alle gleichzeitig ins Grüne möchten.“ (Gruber 2011, S. 7)

In der wissenschaftlichen Diskussion rund um Stadterneuerung gilt das „Tübinger Modell“ als gelungenes Beispiel für eine nachhaltige Wiederbelebung der Stadt. Ebenso wie in vielen anderen Städten vollzogen sich auch in Tübingen negative Entwicklungen im Innenbereich. Ein fehlendes Wohnungsangebot, mangelnde Lebensqualität und soziale Entmischung bewirkten einen Verlust an gesellschaftlich aktiven BewohnerInnen. Das Städtebauprojekt steht für eine mustergültige Neustrukturierung eines ehemaligen Kasernengeländes. Im

Mittelpunkt steht eine integrative Entwicklung von Wohnen und Arbeiten mit Zielen einer funktionalen Mischung, einer Förderung der sozialen Stadtkultur und einer Reaktivierung des öffentlichen Raums (vgl. Schuster 2006, S. 12 ff.). Obwohl Tübingen aufgrund der Stadtgröße und Stadtstruktur nicht mit Hermagor vergleichbar ist und die angewandten städtebaulichen Maßnahmen nicht eins zu eins übernommen werden können, ist der Grundsatz einer funktionalen Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel durchaus in die Planungskultur von Kleinstädten übertragbar.

Oft beschränkt sich Stadtkernbelebung auf flankierende Maßnahmen, wie die Errichtung verkehrsberuhigter Zonen, die Veranstaltung von Altstadtfesten oder Wochenmärkten, Fassadenerneuerungen, die Einrichtung von BesucherInnenleitsystemen, und Belichtungskonzepten et cetera. Stadtkernbelebung wird häufig auch als reine Wirtschaftsentwicklung mit dem Ziel, eine Standortaufwertung für den Einzelhandel zu erreichen, missinterpretiert. Natürlich sind solche Maßnahmen nicht schlechtzureden, doch sollten sie in einem Gesamtkonzept aufgehen, welches soziale Aspekte in den Vordergrund stellt. Harvey, ein bekannter Kritiker neoliberaler Stadtentwicklung, stellt fest, dass die Organisation und Funktion von Städten auf Gewinnmaximierung und Kapitalakkumulation ausgerichtet ist. „[...] *I see that cities have been managed by capital more than by people.*“ (www.reclaiming-spaces.org) „*The urban process implies the creation of a material physical infrastructure for production, circulation, exchange and consumption.*“ (Harvey 1978, S. 113) Produktion, Zirkulation, Austausch und der Konsum sind die zentralen Abläufe von Kapitalakkumulationsprozessen und folglich zwingend für die Erzeugung von Mehrwert. Weiters ist der Aspekt des Konsums zu beachten, denn schließlich ist die Stadt der Ort, an dem die Bourgeoisie ihr Einkommen ausgibt und sich Arbeitskraft reproduziert (vgl. Weingartner 2007, S. 18).

Lefèbvre schreibt dem Raum sowohl Tauschwert als auch Gebrauchswert zu. Der Raum, geprägt durch moderne Gesellschaftsstrukturen, gewinnt immer mehr an Tauschwert und wird kommerzialisiert. Damit geht eine Zerstörung – wie etwa des bewohnten Raums – einher, der seinen Gebrauchswert zunehmend verliert. Beispielsweise sorgt der Tourismus für eine Zerstörung vorkapitalistisch geprägter Räume und lässt diese verschwinden. Ausgehend von Harvey's Annahme, dass dem Kapitalismus raumzerstörende Eigenschaften innewohnen – „*Capitalism perpetually strives, therefore, to create a social and physical*

landscape in its own image and requisite to its own needs at a particular point in time, only just as certainly to undermine, disrupt and even destroy that landscape at a later point in time.“ (Harvey 2001, S. 333) – sieht Lefèbvre den Verfall kapitalistischer Räume, welche sich im Verfall von Wohngebäuden, Schulen oder Krankenhäusern manifestiert. Dem entgegenzuwirken und neue Räume der Gegensätze zu schaffen bezeichnet er als die wohl größte Aufgabe des Sozialismus. Die Aufgabe zur Schaffung von gegensätzlichen Räumen besteht darin, „[...] jenes zusammenzufassen, was bislang getrennt war (z.B. das Öffentliche und das Private), Vermischungen zu antizipieren und die kontinuierliche Weiterentwicklung von Separierungen zu vermeiden wie jene zwischen Zentrum und Vorstädten oder Peripherien.“ (Lefèbvre 2006, S. 18) Raum gilt als soziales Konstrukt und ist demzufolge durch menschliche Subjekte bestimmbar und veränderbar. „Lefèbvres Konzept der Rauman eignung weist seinen „angeeigneten Räumen“ eine Position außerhalb der kapitalistischen Produktions- und Reproduktionsstrukturen zu – durch Aneignung könnten sich Menschen Räume schaffen, die eher einen Nutzen als einen Warenwert für sie besitzen.“ (Frey 2010, S. 9)

Was aus der Diskussion rund um neoliberale Stadtentwicklung für eine Kleinstadt wie Hermagor abgeleitet werden kann ist, dass konsum- und wachstumsorientierte Paradigmen in der Vergangenheit bestimmend waren und zu einem Aushöhlen sozialer Verflechtungen innerhalb des Stadtkerns geführt haben. Die Schaffung von leistbarem Wohnraum im Altbestand sowie die Schaffung von Wohnumfeldqualität spielten keine Rolle. Daraus ergeben sich neue Aufgabenfelder und Chancen zur Schaffung „gegensätzlicher Räume“ von Seiten der öffentlichen Hand.

Demzufolge orientiert sich die Masterarbeit an der Schaffung einer Gesamtstrategie, zu dem die innerstädtische Wohnraumbeschaffung und die Entwicklung von Wohnumfeldqualität im öffentlichen Raum zählt. Die einfache Formel „Erst dort wo Menschen leben, ist etwas los“ ist unumstritten. Neben der Wiedererkennung der Altstadt als Wohnraum, spielt auch das Einbeziehen und Mitwirken der BürgerInnen in der Stadtentwicklung eine entscheidende Rolle. Das Ziel wieder „Leben“ in die Innenstädte zu bekommen ist eine kommunale sowie auch landesweite Aufgabe. Die Kommunen können in Zusammenarbeit mit EigentümerInnen Nutzungskonzepte entwickeln oder durch Ankäufe wichtiger zentraler Flächen sowie

Gebäude ihren Teil beitragen. Das Land ist dazu da, die geplanten Vorhaben zur Innenentwicklung ideell und finanziell zu unterstützen.

In Kärnten stellt das Wohnbauförderungsprogramm einen Erhöhungsbeitrag (pauschal 5.000 Euro) zur Grundförderung bereit, wenn sich das förderwillige Objekt⁴ im Siedlungszentrum befindet. Bei einer Wohnhaussanierung im Siedlungszentrum beläuft sich der Zuschlag auf 5-6 Prozent der Gesamtförderung (vgl. Amt der Kärntner Landesregierung 2012). Im Fall von Hermagor richtet sich das Wohnbauförderprogramm nach den bestehenden Baulandwidmungen im Stadtgebiet. Da im Stadtgebiet von Hermagor rund um den historischen Stadtkern (geschlossene Verbauung) eine Vielzahl von unbebauten Flächen als Bauland ausgewiesen sind, können sowohl Objekte außerhalb wie auch innerhalb des Stadtkerns den Siedlungszentrumszuschlag bekommen. Daher zielt das bestehende Förderprogramm nicht allein auf die Entwicklung des Stadtkerns ab. Es wäre wünschenswert, Fördertätigkeiten im Wohnbau räumlich zu differenzieren und eigene Förderprogramme für die Bestandsentwicklungen im historischen Stadtkern einzuführen.

Das Land Niederösterreich setzte etwa bis zum Jahr 2008 auf eine gezielte Wohnbauförderung für Stadt- und Ortszentren. Ein Kriterium zur Förderung war, dass die Gemeinden an Planung und Umsetzung beteiligt sind und ein Gesamtkonzept zur Ortskernbelebung vorhanden sein muss. Ebenso durfte das Projekt noch nicht realisiert sein und musste der Wohnraumbeschaffung dienen. Kritisch zu sehen ist, dass sich die Förderung nur auf Neubauten bezieht und somit eine Vermehrung des Bestandes zum Ziel hat. Die Entwicklung bzw. Sanierung des Altbestandes ist im Förderprogramm ausgeklammert.

Neben dem Land kann auch die Gemeinde als FördermittelgeberIn auftreten. So meint etwa der Bürgermeister einer burgenländischen Gemeinde: *„Wir konnten beobachten, dass vor allem viele junge Familien am Ortsrand einen Bauplatz erworben haben. Das war mit vielen Kosten für die Gemeinde verbunden, angefangen von der Schneeräumung bis hin zur Infrastruktur oder dem Straßenbau. Währenddessen sind im Zentrum Häuser leer gestanden. Wir wollten das Bauen im Ortskern fördern und den Leuten einen Anreiz dafür bieten“*. Zusätzlich zur Landeswohnbauförderung stellt die burgenländische Gemeinde 50 Prozent des gewährten Betrages dem/der FördermittelstellerIn zur Verfügung. Laut den Angaben des

⁴ Objekte sind förderwillig, wenn es sich um einen Ersterwerb von Wohnraum oder die Errichtung von Eigenheimen handelt.

Bürgermeisters hat das seit vier Jahren bestehende Förderprogramm zur einer stärkeren Innenentwicklung beigetragen: *„Es wird jetzt doch mehr im Ortskern gebaut, vor allem von jungen Familien, die alte Häuser, die sie geerbt oder erstanden haben, abreißen und neu bauen oder von Grund auf sanieren“*, beobachtet der Ortschef. *„Natürlich werden immer noch Grundstücke am Ortsrand erworben, aber nicht mehr so viele.“* (www.kommunalnet.at)

Angelehnt an das „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP) und das Fallbeispiel „Innen- vor Außenentwicklung“ in Marburg, wird ein Handlungsleitfaden für eine Leerstandsstrategie mit einer integrativen Sichtweise auf den Umgang mit Leerständen für die Stadt Hermagor erarbeitet. Zusätzlich baut die Leerstandsstrategie auf dem partizipativen Planungsmodell der „vor ort ideenwerkstatt“ und dem „Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagements in Steinheim“ auf. Die herangezogenen Ansätze sind auf den drei Säulen Planung, individuelle Beratung und bürgerschaftliche Mitwirkung aufgebaut.

Wie bei einem strategischen Leerstandsmanagement sollte es auch in Hermagor Ziel sein, dauerhaft nicht marktfähige Leerstände zu beseitigen. Dabei ist es nicht von Bedeutung, „alte Zustände“ wiederherstellen zu wollen, sondern eine Neuausrichtung für den Standort zu bewirken. Bei Standorten mit strukturellen und dauerhaften Leerständen ist ein Hoffen auf neue Frequenzbringer im Einzelhandel nicht zielführend. Vielmehr gilt es, sich neu auszurichten, zukunftsfähige Leitbilder zu entwickeln und dabei an bestehende Potenziale anzuknüpfen und endogene Ressourcen zu nutzen (vgl. Froessler et al. 2009, S. 19).

5.2.1 Schritt 1 – Ermittlung der innerstädtischen Potenziale

Der Überblick zu innerstädtischen Raumpotenzialen bildet die Basis der Leerstandsstrategie. Dazu zählen erschlossene Flächen mit der Widmung „Bauland-Wohngebiet“, die noch keiner Bebauung zugeführt wurden, und leerstehende Gebäude bzw. leerstehende Räume in den Gebäuden. Im Kapitel „Hermagor im Leerstandskontext“ wurde bereits aufgezeigt, dass sowohl im Erdgeschoß als auch in den oberen Stockwerken des Gebäudebestandes der Altstadt, große Flächenpotenziale vorhanden sind. Ziel der Erhebungen ist es nicht, alle leerstehenden Flächen neu zu nutzen, sondern erstmals eine Diskussionsgrundlage zur Leerstandssituation in Hermagor zu liefern. Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage ist die aktuelle Flächenwidmungspolitik im Stadtaußenbereich kritisch zu sehen und neu zu

überdenken. Die an dieser Stelle nicht behandelten Freiflächen im bebauten Gebiet liefern Erhebungsbedarf für weitere Forschungsarbeiten. Die Fragestellung, welche Flächen vorhanden sind und inwiefern eine bauliche Verdichtung im Innenbereich der Stadt möglich ist, würde zur Abrundung der Thematik „innerstädtische Potenziale“ beitragen.

5.2.2 Schritt 2 – Quantitative und qualitative Bewertung der innerstädtischen Potenziale

Nach der Erfassung von Leerständen und Freiflächen gilt es diese quantitativ (Größe, Lage, Preis, Erreichbarkeit, Kontaktdaten des/der EigentümerIn) und qualitativ zu dokumentieren, in eine Datenbank aufzunehmen und laufend zu aktualisieren. Eine Onlinedatenbank bietet dabei etwa die Möglichkeit, dass potenzielle NutzerInnen schnell und unkompliziert einen Überblick zu verfügbaren Flächen bekommen können (vgl. Froessler 2009, S. 9).

Die Qualitätsbewertung der Gebäude sollte auf die Dringlichkeit von Maßnahmen ausgelegt sein. Eine Möglichkeit besteht darin, Gebäude als „weitgehend mängelfrei“ (neue Gebäude, sanierte Altbauten), als „modernisierungsbedürftig“ und als „dringend sanierungsbedürftig“ einzustufen. Nach der Qualitätserhebung geht es um die Aktivierbarkeit der Objekte. Die Aktivierbarkeit der letzteren Qualitätsstufe ist die am schwierigsten durchzuführende, weil sie am kostenintensivsten ist. Häufig kommt es vor, dass vor allem WohnungseigentümerInnen von älteren Gebäuden kein oder ein nur sehr geringes Interesse an Sanierungstätigkeiten zeigen. Demzufolge verkommen Leerstände oder lang bewohnte und nicht sanierte Einheiten zunehmend. An dieser Stelle ist es von elementarer Bedeutung, mit den betroffenen ImmobilieneigentümerInnen in Kontakt zu treten und bewusstseinsbildende Maßnahmen zu tätigen bzw. aufsuchende EigentümerInnenarbeit zu leisten.

Am Ende des Bewertungsschrittes steht ein Vergleich des geschätzten Wohnraumbedarfes der kommenden fünf Jahre mit der Zahl an aktivierbaren Wohneinheiten im Stadtinnenbereich. Ist die Anzahl der aktivierbaren Wohneinheiten größer als die Nachfrageseite, kann auf Neubautätigkeiten im Außenbereich der Stadt verzichtet werden.

-> Exkurs Wohnbedarfsprognose: Die ÖROK stellt dazu in Ihrer Wohnbedarfsprognose bis zum Jahr 2031 fest: *„Der Rückgang wird dort besonders groß sein, wo aufgrund der demographischen Entwicklung mit keiner Zunahme der Zahl der Haushalte zu rechnen sein wird. Dazu zählen die Bundesländer Kärnten und Steiermark sowie Bezirke außerhalb der städtischen Agglomerationen. Wohnungsneubau wird in diesen Bundesländern nur mehr der Bestandserhaltung dienen.“* (ÖROK 2005/2, S. 4)

Eine rückgängige Bevölkerungszahl bedeutet jedoch nicht automatisch, dass keine zukünftige Nachfrage nach Wohnungen zu erwarten ist. In Gesamtösterreich besteht der Trend zu wachsenden Haushaltszahlen. Die traditionelle Struktur von großen Mehr-Generationen-Haushalten wandelt sich und geht in Richtung kleinerer Haushalte. Damit ist die Frage, wie viele Wohnungen zukünftig benötigt werden, nicht mehr rein vom Bevölkerungswachstum abhängig, sondern inkludiert auch soziale und ökonomische Faktoren. Immer mehr Menschen leben als „Singles“ oder als alleinerziehende Elternteile in eigenen Haushalten und haben gleichzeitig höhere Ansprüche an die Wohnqualität (vgl. ÖROK 2005, S. 39). Ebenso wird es zukünftig vor allem in ländlichen Gebieten deutlich mehr ältere Menschen mit kleineren Haushalten (z.B. betreutes Wohnen) geben. So ist auch das Paradoxum zu erklären, dass sich der Wohnungsbedarf im Bezirk Hermagor trotz negativer Bevölkerungsentwicklung erhöhen kann. Die Berechnung des zukünftigen Bedarfes setzt sich aus den Komponenten Haushaltsentwicklung, Bestandserneuerung und Nebenwohnsitz zusammen.

Jahr	1991	2001	2011	2021	2031
Wohnungsbedarf	7.995	9.329	9.535	9.525	9.522

Tabelle 6: Wohnungsbedarfsprognose 1991-2031 für den Bezirk Hermagor (Statistik Austria)

Jedoch ist die Zeit der rasch ansteigenden Zahl der Haushalte aus sozialen und ökonomischen Gründen vorbei und der Wohnungsbedarf ist bis zum Jahr 2031 stagnierend bzw. leicht rückläufig. *„In vielen Bezirken geht das Neubauvolumen im laufenden Jahrzehnt um 10-20 % zurück, in manchen Bezirken aber auch um 50 %: z.B. in Zwettl, Gmünd und Hermagor. Dass damit erhebliche Umstrukturierungen der lokalen Bauwirtschaft einhergehen werden, ist unvermeidlich.“* (ÖROK 2005, S. 68)

5.2.3 Schritt 3 – Konzeptfindung

Die Erfassung des Bestandes erfolgte unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Umnutzung des Leerstandes zu Wohngebäuden. Schritt 3 beschäftigt sich nun mit einer Konzeptfindung für die relevanten Gebäude im Stadtkern, die für eine Umnutzung in Frage kommen. So blieben etwa in der Stadt Marburg nach Auslotung der EigentümerInnen, die einer Umnutzung ihrer Gebäude positiv gegenüberstanden, acht von insgesamt 37 Objekten übrig, für die ein Konzept erarbeitet werden konnte. Als Anhaltspunkt für einen solchen Prozessablauf wird hier kurz näher auf die genannte Stadt eingegangen. Die Projektarbeit in Marburg lieferte konkrete Konzepte zur Um- und Neugestaltung der Leerstände (inkl. Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit). Ein Kernelement im Projekt war die ständige Einbindung aller relevanten AkteurInnen in den Planungsprozess und eine gute Kommunikation nach außen. Im Zuge einer Planungswerkstatt konnten acht Konzepte zur Adaptierung der Gebäude für wohn- oder kleingewerbliche Nutzungen vorgeschlagen werden. Vor Ort erarbeitete ein Architekturbüro für jedes einzelne leerstehende Objekt ein ausgearbeitetes Umnutzungskonzept. Die Konzepte für den Umgang mit Leerstand beinhalten eine Bestandsaufnahme (Bauzustand, Gebäude-Umriss-Maße, funktionale-technische-bauphysikalische-energiewirtschaftliche Aspekte) und Umgestaltungsvorschläge (Veränderungsangaben zu Bau- und Gestaltungsmaterialien und Freiflächengestaltung) plus eine dazugehörige Kostenabschätzung. *„Am Ende der Veranstaltung waren alle Beteiligten sehr beeindruckt von den unterschiedlichen, aber interessanten und realisierbaren Planentwürfen.“* (MLR (2) 2012, S. 32) Den ExpertInnen in Marburg ist die Problematik bewusst, dass in den Ortskernen oft ältere Personen HauseigentümerInnen sind, welche häufig nicht an Beratungen und Verhandlungen teilnehmen wollen. Eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten oder konservative Ansichtsweisen erschweren geplante Bestandserneuerungen. Auch wenn nicht alle vorgeschlagenen Konzepte in einer Umsetzung münden, dienen sie doch dazu, Möglichkeiten aufzuzeigen und eine Diskussion zum Umgang mit historischer Bausubstanz an die Öffentlichkeit zu bringen. Die durch das Projekt gewonnen beispielhaften Konzeptplanungen werden von der Stadt Marburg öffentlich präsentiert um auch langfristig das Bewusstsein für die Thematik zu stärken (vgl. MLR (2) 2012).



Es wäre sinnvoll, in Hermagor einen ähnlichen Prozess anzustoßen und Konzeptgestaltungen in Auftrag zu geben. Die dazu geeigneten Objekte sind vorhanden und befinden sich direkt entlang der Hauptstraße im historischen Kern der Stadt. Eine Umwandlung zu Wohneinheiten würde zu einer deutlichen Steigerung der Standortqualität führen. Dass diese Strategie nicht neu ist, zeigt die Empfehlung „Ankauf der Essl-Rucksackfabrik zur Errichtung von Wohnbauten im Altstadtbereich“ im aktuellen OEK von Hermagor. Neu jedoch ist die Adaptierung hin zu einer gesamtheitlichen Strategie mit den Schritten „Ermittlung und Bewertung des innerstädtischen Potenzials“ und „Konzeptfindung unter Einbindung der ImmobilieneigentümerInnen“. Damit wird das Thema Innenentwicklung im Bestand auf die Ebene der Gesamtstadt gehoben und öffentlich präsentiert.

Abbildung 8: Wohnraumpotential in Leerständen der Hermagorer Altstadt (Grollitsch & Rauch 2012)

Dass die Adaptierung einer leerstehenden Fabrik funktionieren kann, zeigt ein Beispiel in Haslach an der Mühl. Der Ort war einst Zentrum der Textilindustrie im oberen Mühlviertel. Die Mitte des 20. Jahrhunderts einsetzende Strukturkrise sorgte für den Niedergang dieses Produktionszweiges und hinterließ unter anderem eine Industrieruine mitten im Ort, die einst 400 Arbeitsplätze beherbergte. Die Gemeinde entschied sich dafür, die Stilllegung als Chance zu nutzen. Zuerst wurde nach Neunutzungen im kulturellen und kreativen Bereich gesucht, was sich für einen kleinen Standort mit 2.600 EinwohnerInnen als schwierig erwies. Schließlich wurde ein anderer Weg eingeschlagen. Das Bildungs- und Rehabilitationszentrum (BBRZ) suchte damals nach einem neuen Standort im Mühlviertel und entschied sich nach Intervention der Gemeinde Haslach für das ungenutzte Fabrikareal. Erst die mutige Entscheidung der Gemeinde zum Ankauf des Areals und das anschließende Verhandlungsgeschick um den Kaufpreis ermöglichte die Ansiedlung des BBRZ. Erste Befürchtungen, dass der Kostenaufwand für eine Revitalisierung aufgrund der alten

Bausubstanz zu groß wäre, entkräftete ein Architekturbüro und empfahl der Gemeinde den Ankauf. Mittlerweile konnte auch ein Technologiezentrum im selben Gebäude angesiedelt werden (Verein LandLuft 2009, S. 49 f.).



Abbildung 9: Sanierung Vonwillerareal (www.architektur-arkade.at)

Neben der Adaptierung von Gebäuden ergeben sich drei weitere städtebauliche Konsequenzen für schrumpfende Gebiete. Die Stadtperforation zielt auf eine Durchlöcherung der kontinuierlichen Bebauungsstruktur ab. Dies geschieht durch punktuelle Abrissmaßnahmen, wobei kein großflächiger Abriss stattfindet. Als Folge entsteht eine Auflockerung der Stadtstruktur mit frei werdenden Flächen, auf denen entweder Neubau (z.B. innerstädtische Einfamilienhäuser) oder andere Nutzungen (z.B. Freizeit- und Erholungsflächen) stattfinden können. Da sich Leerstände meist in gründerzeitlicher Altbausubstanz befinden und die Eigentumsverhältnisse bei mehreren Personen liegen, ist die Ablehnung der EigentümerInnen gegenüber einem Abriss das Hauptproblem bei der Stadtperforation. Oft beharren die BesitzerInnen noch auf hohen Wertvorstellungen und fordern Ausgleichszahlungen für einen Abbruch durch die Kommune. Die Stadttransformation führt zu einer wesentlichen Veränderung im Erscheinungsbild der Stadt und kommt bei starken Bevölkerungsrückgängen zur Anwendung. Bei Städten, die im Zuge der Deindustrialisierung mehr als die Hälfte ihrer EinwohnerInnen verloren haben, ist es Ziel, die Stadt durch Rückbau an ihre ursprüngliche Form anzupassen. Die dritte und extremste Form ist jene der Stadtauflösung. Treten die prognostizierten starken Bevölkerungsrückgänge für strukturschwache Gebiete ein, wird es für gewisse Städte und Orte die Debatte um die Finanzierbarkeit der Infrastrukturleistungen für eine minimale Restbevölkerung geben (vgl. Göschel 2003, S. 8 ff.).

Theoretisch lässt sich Hermagor in das Modell der Stadtperforation einordnen. Vor allem wird es in Zukunft darum gehen, eine Strategie des Stadtumbaus zu finden. Der Altbestand ohne laufende Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten wird sich erhöhen und punktuelle Abrisstätigkeiten erfordern. Doch wird in den nächsten Jahrzehnten nicht allein der gründerzeitliche Altbestand im Kernbereich der Stadt betroffen sein. Es ist nur logisch, einen Schritt weiterzudenken und zu erkennen, dass auch etwa neuere Wohnungsbauten der 1950er und 1960er-Jahre in Anbetracht der demographischen Schrumpfung in Zukunft von Leerständen betroffen sein werden.

5.2.4 Schritt 4 – Partizipation

Partizipation beziehungsweise Beteiligung umfasst BürgerInnenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung. BürgerInnenbeteiligung *„[...] ist die Möglichkeit aller betroffenen und/oder interessierten BürgerInnen, ihre Interessen und Anliegen bei öffentlichen Vorhaben zu vertreten und einzubringen, mit dem Ziel, Entscheidungen zu beeinflussen.“* (Abter 2012, S. 10) Neben BürgerInnen zählen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich organisierte Interessensgruppen (Kammern, Anwaltschaften, NGOs, Bildungseinrichtungen, Jugendorganisationen) und die Fachöffentlichkeit (WissenschaftlerInnen, BeraterInnen, PlanerInnen, SozialarbeiterInnen) zu den weiteren AkteurInnen.

Partizipation gliedert sich in drei Intensitätsstufen. Bei der Information werden Beteiligte informiert, können Entscheidungen aber nicht beeinflussen. Im Zuge der Konsultation ist es von den Beteiligten erwünscht, zu einem Entwurf Stellung zu nehmen. Hingegen ermöglicht es die Kooperation, dass Planungen von Beteiligten und Verwaltung gemeinsam erarbeitet werden. Information gilt bei den verschiedenen Intensitätsstufen nicht als Beteiligung, da die Öffentlichkeit ihre Meinung nicht einbringen kann. Jedoch funktioniert Beteiligung ohne Information nicht und ist somit als Grundlagenarbeit im Partizipationsprozess zu sehen (vgl. Abter 2012, S. 9 ff.).

Wie im Abschnitt „Leerstand als Chance“ bereits festgestellt wurde, besteht in Mittel- oder Kleinstädten eine starke Bindung in Form von traditionellen und sozialen Geflechten unter den BewohnerInnen. Eine starke Heimatverbundenheit äußert sich in vielfältigen Vereinsaktivitäten (z.B. Vereine zur Vorbereitung jährlicher Stadtfeste, Sportvereine, Freiwillige Feuerwehren), die einen Teil des öffentlichen Lebens in der Stadt ausmachen. Ein

Forschungsprojekt in Ostdeutschland schreibt schrumpfenden Kleinstädten ein vielfältiges Sozialkapital zu. Es besteht eine starke Kontinuität des Engagements in der Stadtpolitik, die Stadtaktiven bezeichnen sich selbst als richtiger/richtige „X-städterIn“, Reibungsverluste durch Profilierungsbemühungen und Kompetenzstreitigkeiten sind selten und die Informationsdichte ist aufgrund kleinstädtischer Strukturen relativ hoch. StadtakteurInnen und BürgerInnen kennen sich und kommen aufgrund der städtischen Kleinräumigkeit oft in persönlichen Kontakt. Themen können in einem gewohnten Umfeld angesprochen und diskutiert werden. Dies erzeugt ein hohes Maß an gegenseitigem Vertrauen. Insgesamt sieht das Forschungsprojekt ein hohes endogenes Sozialkapital in Vereinen, informellen Netzwerken und der Identifikation mit der eigenen Stadt (vgl. Hannemann 2002, S. 265 ff.). Partizipative Prozesse haben die Funktion der Schaffung von Identifikation und Eigenverantwortung unter den BürgerInnen. *„Ziel ist es auch, die gesellschaftliche Benachteiligung einzelner Bevölkerungsgruppen abzubauen, die politische Handlungskompetenz und das Selbstbewusstsein der Bürger gegenüber den kommunalen Entscheidungsträgern sowie die Identifikation mit dem eigenen Lebensraum zu stärken.“* (Fürst 2008, S. 172)

Nun gilt es, das attestierte Sozialkapital für Kleinstädte in Form von Partizipationsprozessen zu aktivieren und in Stadtentwicklungsmaßnahmen einzubringen. Im Sinne der strategischen Planung wird die klassische Hierarchie der AkteurInnen durchbrochen. Zuvor zwingende oder bindende Planungselemente entstehen auf der Basis von Kooperationsprozessen und Governance-Formen neu. Da das Thema Leerstand in Hermagor bisweilen in der Öffentlichkeit wenig präsent war, sollten die ersten beiden Schritte im Partizipationsprozess Information und Konsultation sein. Die Methodik zum Informieren und gleichzeitigen Einholen von Reaktionen ist vielfältig: Internetauftritt, Ausstellung, Frühstück im öffentlichen Raum, Stadtspaziergang, BürgerInnencafe, Ideenwettbewerb etc. Idealerweise wäre die Abhaltung von Informations- und Konsultationsmaßnahmen in Leerständen anzuraten. Diese Verortung hat die positiven Effekte, dass einerseits Leerstände mit Zwischennutzungen kurzfristig aktiviert und andererseits Probleme und Chancen von Leerständen greifbar und erlebbar sind. Die „Erlebbarkeit“ von Leerstand kann das hohe Identifikations- und Verantwortungsbewusstsein der BürgerInnen aktivieren und zu engagierten zukünftigen Handlungen führen.

Die Bereitschaft zu bürgerschaftlichem Engagement führt zur Kooperation – der wichtigsten Partizipationsphase. Der Verein LandLuft versucht den Unterschied zwischen bloßem Bauen und Baukultur aufzuzeigen. Baukultur umfasst soziale, ökologische und ökonomische Fragestellungen und ist mehr als „ästhetisch schöne“ Architektur. *„Baukultur ist kein abgehobenes Anliegen von Experten, sondern entsteht dort, wo Menschen aktiv die Gestaltung ihres Lebensraumes in die Hand nehmen – im Idealfall entstehen Projektteams von Betroffenen, Experten und politisch Verantwortlichen, die in Summe eine hohe Lösungskompetenz für die Gestaltungsfragen des eigenen Umfeldes mitbringen.“* (Verein LandLuft 2009, S. 27)

Das Projektteam der „vor ort ideenwerkstatt“ setzt die Strategie der Baukultur mit konkreten Planungen um. Die Wiedergabe dieser Strategieumsetzung am Beispiel Hörsching soll Möglichkeiten für die Stadt Hermagor aufzeigen. Zu Beginn standen die AkteurInnen vor der Aufgabe, eine integrierte Gesamtlösung für das Ortszentrum, das durch Leerstand und sanierungsbedürftige Gebäude gekennzeichnet ist, zu finden. Um die Öffentlichkeit einzubinden, wurde für drei Tage ein temporäres Ideenbüro zur gemeinsamen Arbeit eröffnet. Das Programm lautete: „Ideen finden, Ideen verdichten und Vorschläge präsentieren“. Am ersten Tag fanden ein Stadtspaziergang, ein Vortrag zur Dorfkernentwicklung sowie weitere offene Gespräche zur Ideenfindung statt. Am zweiten Tag standen drei Szenarienentwürfe zur Diskussion, die gemeinsam mit der Bevölkerung erörtert wurden. Bei einer Begehung mit dem ExpertenInnenteam wurden Verständnisprobleme auf Seiten der BewohnerInnen geklärt. Im Ideenbüro gab es ein Ortsplatzmodell, an dem mögliche Szenarien durchgespielt wurden und interessierte BürgerInnen Ideen, Tipps und Informationen einbrachten. Die Präsentation der Vorschläge am letzten Tag fokussierten sich auf den zentral gelegenen Dorfplatz, der im Mittelpunkt des Gesamtkonzeptes steht. Zwei Häuser sollen saniert und mit neuen Nutzungen ausgestattet werden. Ein Haus mit seinen dahinterliegenden Gebäuden soll einem Neubau mit multifunktionalen Nutzungen weichen (vgl. www.hoersching.vorortideenwerkstatt.at).

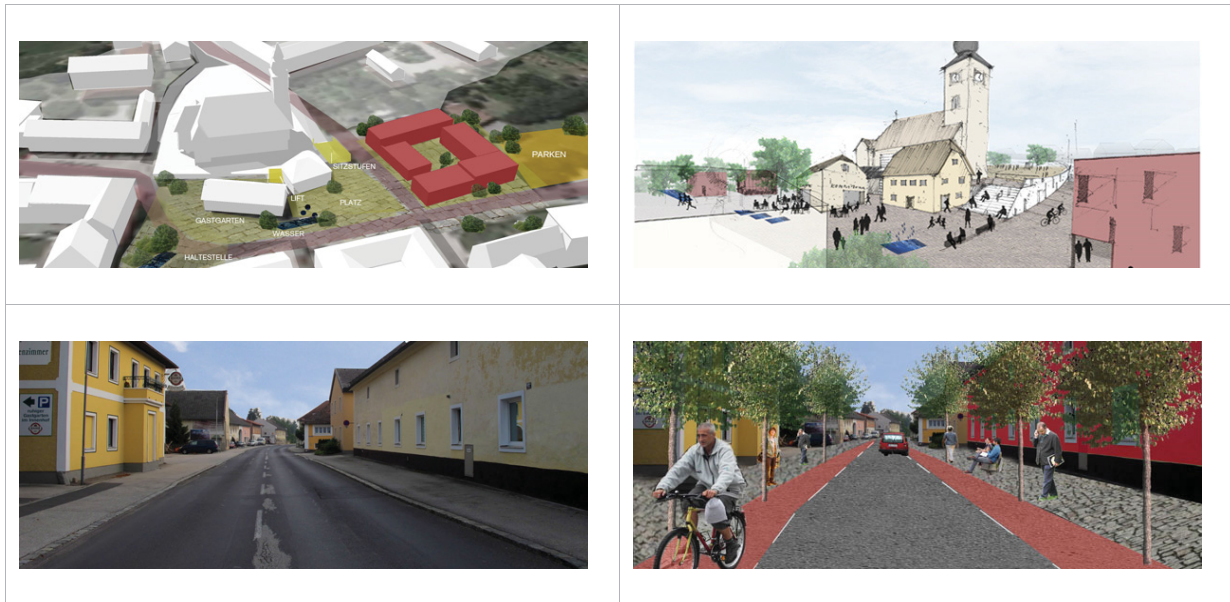


Abbildung 10: Planungsentwürfe Hörsching (www.hoersching.vorortideenwerkstatt.at)

Durch die „vor ort ideenwerkstatt“ wurden in Hörsching noch weitere Planungsmaßnahmen zur Ortskernentwicklung erarbeitet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Die Kernbotschaft ist, dass die „vor ort ideenwerkstatt“ ein bewährtes Planungsinstrument darstellt und mit der beschriebenen Methodik eines temporären Ideenbüros BürgerInnen aktiviert und Partizipationsprozesse einleitet.

Fürst weist darauf hin, dass die beschriebenen positiven Effekte durch Partizipation erst dann zu erwarten sind, wenn keine „Scheinpartizipation“ stattfindet. „Scheinpartizipation“ bedeutet etwa, dass Politik und Verwaltung Beschlüsse längst getroffen haben und durch BürgerInnenbeteiligung lediglich abgesegnet und legitimiert werden sollen. Ebenso ist Beteiligung wenig sinnvoll, wenn Äußerungen von BürgerInnen nur entgegengenommen und nicht zur Diskussion gestellt werden bzw. wenn von Beginn an kein Spielraum für Mitentscheidung vorhanden ist (vgl. Fürst 2008, S. 172).

In Hermagor wäre es wünschenswert, die vorgeschlagene gesamtheitliche Strategie („Ermittlung und Bewertung des innerstädtischen Potenzials“, „Konzeptfindung unter Einbindung der ImmobilieneigentümerInnen“) mit der Einrichtung einer Ideenwerkstatt zu untermauern und den Fokus auf leerstehende Gebäude und Freiflächen zu legen. Es soll darum gehen, BürgerInnen in Planungen miteinzubinden und nicht fertige Konzepte überzustülpen. Die Chance dazu bietet sich aktuell beim Planungsprozess zur Hauptplatzneugestaltung in der Hermagorer Altstadt.

5.2.5 Schritt 5 – Umsetzung und Vermarktung

Nachdem Konzepte gefunden und ausgearbeitet wurden, geht es um die Klärung von Rahmenbedingungen mit den EigentümerInnen. Gespräche hinsichtlich Verfügbarkeit, Miethöhe und Investitionsbereitschaft sind zu führen und entscheiden über die Umsetzbarkeit des Projektes. Die Zwischennutzungsagentur für Wuppertal vermittelt leer stehende Lokalitäten an raumsuchende Personen und ist Beratungs- und Informationsstelle für HauseigentümerInnen. Ein wichtiger Aufgabenpunkt der Agentur ist es, intensive Überzeugungsarbeit bei den EigentümerInnen und Hilfestellungen für sie zu leisten. Im ersten Schritt wurden die BesitzerInnen durch eine telefonische Befragung persönlich kontaktiert und Informationen zu Leerstandsgründen, Vermietungsinteressen und Perspektiven für die betroffenen Objekte erfragt. Darauf folgend wurde den EigentümerInnen die positive Bedeutung von Leerstandsaktivierungen für den Stadtteil und dessen Image kommuniziert. Wichtig war es auch, konkrete Strategien und Vorschläge für Neu- oder Umnutzungen des Leerstandes aufzuzeigen. Insgesamt betreibt die Zwischennutzungsagentur aufsuchende EigentümerInnenarbeit und unterstützt diese bei bürokratischen Aufgaben (Aufstellen von Miet- oder Pachtverträgen, Einholen von behördlichen Genehmigungen, Erarbeitung von Finanzplänen durch öffentliche Fördermittel oder private Kreditaufnahmen) die durch Zwischennutzungen oder Bestandssanierungen bzw. Bestandsadaptierungen entstehen. Wenn überhöhte Miet- oder Verkaufspreisvorstellungen herrschen, ist den EigentümerInnen die Marktrealität klar zu machen und darauf hinzuweisen, dass Leerstände eine finanzielle Belastung darstellen und dass sich alternativ dazu Modernisierungsinvestitionen oder Veräußerungen lohnen können (vgl. Zwischennutzungsagentur Wuppertal 2010, S. 3 ff.).

Die Umsetzung von ein oder zwei Projekten (z.B. Neunutzung eines Leerstands als Wohngebäude oder multifunktionales Zentrum) wäre in Anbetracht der Schrumpfungssituation in Hermagor ein Erfolg und würde die Standortqualität erhöhen. Solche „Leuchtturmprojekte“ sind auch im Sinne der strategischen Planung zu verstehen, wo ein umfassender Integrationsanspruch eher in den Hintergrund rückt und Schwerpunkte bzw. Leitprojekte im Mittelpunkt stehen. Neben der Fokussierung auf eine überschaubare Anzahl von Projekten geht es auch um den Versuch, die restlichen Leerstände ebenfalls zu vermarkten. Die vorhandenen Räume mit ihren quantitativen und qualitativen Merkmalen

sollten zumindest an einer zentralen Anlauf- und Vermarktungsstelle (z.B. Raumbörse) verfügbar sein. Ging es in den letzten Abschnitten vorrangig um die Stärkung bzw. das Zurückholen der Wohnfunktion in die Stadtkerne, so wird nun wieder der Bogen hin zu verschiedenen Nutzungen in der Erdgeschoßzone gespannt.

Bei der Leerstandsvermarktung durch eine Raumbörse ist es wichtig, auf die vorhandenen Stärken der Altstadt einzugehen. So können Neueröffnungen, Zwischennutzungen, Projektvorhaben und Feste präsentiert und auf die vorteilhafte Infrastruktur (z.B. Park- und Besucherleitsystem) hingewiesen werden. *„So kann eine positive Grundhaltung und die Botschaft, dass etwas passiert, geschaffen werden.“* (Froessler 2009, S. 11)

Die Vermittlung eines positiven Images wirkt sich auf das räumliche Verhalten von Menschen aus. Ein positives Image kann zum „Pull-Faktor“ und Entwicklungsmotor für einen Stadtteil werden. Einerseits verstärkt sich die Bindung der ansässigen BewohnerInnen an den Stadtteil und andererseits wirkt ein positives Image anziehend auf potentielle BewohnerInnen, InvestorenInnen und Unternehmen. Negative Images und die Stigmatisierung von Stadtteilen haben die entgegengesetzte Wirkung. Sie verringern die Identifikation der Menschen mit ihrem Wohnort und tragen zur Abwanderung bei (vgl. Braun 2008, S. 86). So besteht vor allem im Einzelhandel die Forderung nach einem klaren Profil und Image, welches die Stärken und Kernkompetenzen des Standortes widerspiegelt und diesen im Wettbewerb konkurrenzfähig macht (vgl. Froessler et al. 2009, S. 23). Es bleibt jedoch kritisch zu hinterfragen, ob ein Standortwettbewerb zwischen Stadtzentrum und dem Stadtumland bzw. mit anderen Städten vorrangiges Ziel sein sollte. In Hermagor sind die Einzelhandelsgeschäfte im Außenbereich der Stadt stark frequentiert und bieten ein breiteres Sortiment als jene in der Altstadt. Doch vor allem fließen die Kaufkraftströme in die Oberzentren wie Villach, Klagenfurt, Spittal/Drau, oder Lienz. Die dortigen Einkaufszentren bieten ein breites Warenspektrum und ein Gesamteinkaufserlebnis (z.B. Gastronomie, Kino) sowie Parkräume und einen gegenüber der Witterung unabhängigen Einkaufsraum (vgl. Kulke 2011, S. 131). Demzufolge können Einkaufsstraßen in Kleinstädten nicht mit großflächigen EKZ um KundInnen konkurrieren. Eine nachhaltige Innenentwicklung sollte deshalb auf andere Themenfelder fokussieren und nicht ausschließlich dem Ruf von Stadtmarketingbüros mit Patentrezepten (Guter Branchenmix, einheitliche Öffnungszeiten, gemeinsamer Auftritt, Suche nach Ankermietern, Sauberkeit, etc.) zur Reaktivierung von

leerstehenden Geschäftslokalitäten folgen. Laut einiger Startmarketingstrategien sollten Innenstädte wie Einkaufszentren funktionieren: *„Denn professionelles Stadtmarketing bedeutet eine wirtschaftsorientierte Führung des Unternehmens „Innenstadt“, das die Kunden mit all ihren Wünschen und Bedürfnissen in den Mittelpunkt rückt.“* (Egger 2008, S. 90) Verkehrsberuhigungen in Form von Fußgänger-Zone oder Begegnungszonen sind aufgrund der KundInnenwünsche nach PKW-Zufahrtsmöglichkeiten und innerstädtischen Parkplätzen im Nahbereich der Geschäfte nicht sinnvoll (vgl. Egger 2008, S. 82 ff.).

In der Diskussion rund um die Entwicklung innerstädtischer Geschäftsstraßen gelten auch „Business Improvement Districts“ (BID) als neuer Trend bei Strategien zur Innenstadtentwicklung. Das ursprünglich aus Nordamerika stammende Konzept zur Aufwertung von Geschäftsstraßen kommt in Europa vor allem in Deutschland zur Anwendung. Ein BID ist eine Selbsthilfemaßnahme von GrundstückeigentümerInnen und EinzelhändlerInnen, die eine Organisationseinheit bilden. Innerhalb eines definierten Stadtbereiches gibt es eine zusätzliche Besteuerung auf Grundeigentum. Die Einnahmen aus dieser „freiwilligen“ Abgabe stehen für die Finanzierung standortaufwertender Maßnahmen (Gestaltung, Reinigung und Pflege des öffentlichen Raums, BesucherInnenbetreuung, Sicherheitsdienst, Marketingmaßnahmen, Optimierung des Geschäftsbestandes und Verkehrsinfrastruktur, etc.) zur Verfügung. BID's sind ähnlich wie Einkaufszentren organisiert und vielerorts (z.B. Lienz) ein erfolgversprechendes Konzept. Es stehen private Gelder für Investitionsmaßnahmen bereit und unter den Beteiligten herrscht hohe Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft. Kritisch betrachtet tragen BID's zur Kommerzialisierung und Privatisierung des öffentlichen Raums bei. Private Sicherheitsdienste erstellen Hausordnungen und können Menschen verweisen, nicht zahlungswillige Gruppen sind ausgeschlossen und es werden ausschließlich gewinnbringende Investitionen getätigt. BID's verfolgen aufgrund ihrer klaren marktwirtschaftlichen und gewinnorientierten Ausrichtung wiederum ein wachstumsorientiertes Paradigma und unterliegen einer neoliberalen Stadtentwicklung (vgl. Ward 2007, S. 666 ff.).

BID's versprechen zwar kurzfristige Erfolge bei der Beseitigung von Leerständen und Erhöhung der Handelsumsätze, sie sind jedoch in schrumpfenden Regionen kein nachhaltiges Instrument zur Innenstadtentwicklung. Eine reine Ausrichtung und Priorisierung des Leitbilds „Einkaufsstadt“ ist demzufolge überholt und es eröffnen sich neue

Chancen für die Themen „Wohnen“, „Kultur“ und „Lebensqualität im öffentlichen Raum“. In eine ähnliche Richtung denkt auch Januschke, indem er eine neue Generation von Stadtmarketing als *„[...] umfassendes Konzept, das weniger die Werbung für die Stadt in den Mittelpunkt stellt, als vielmehr bemüht ist, die Attraktivität der Stadt und die innerörtlichen Zentren als Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum durch offene, auf Freiwilligkeit basierende Entscheidungsprozesse zu gestalten [...]“* beschreibt. (Januschke 2008, S. 151) Demnach berührt die Leerstandsstrategie für Hermagor auch die Suche und das Aufzeigen von neuen Leitbildern für die Altstadt, die Alternativen zum Leitbild der Einkaufsstraße darstellen.

5.3 Neue Leitbilder im Umgang mit Leerstand

Welche neuen Leitbilder ergeben sich als Reaktion auf Schrumpfungsprozesse innerhalb einer Leerstandsstrategie?

5.3.1 Leitbild Wohnen

„Erst die Geschichte eines Hauses begründet seinen Wert als „Antiquität“ oder als Wohnort mit Charakter. Damit erschliesst sich einer der Trümpfe der Altstadt: Ihre Häuser und Wohnungen sind einzigartig und heben sich vom Bekannten ab.“ (Netzwerk Altstadt, S. 2)

Untersuchungen zu Wanderungsmotiven in Großstädten belegen, dass AbwandererInnen aus Kernstädten zuerst nach Wohnungen in der Innenstadt gesucht haben, aufgrund des unattraktiven Angebots jedoch in das Stadtumland gezogen sind (vgl. Kron 2007, S. 14). Diese Erkenntnis lässt sich auf Basis ähnlicher Präferenzen der BewohnerInnen wie der Suche nach „urbanem Wohngefühl“ durch ein vielfältiges Angebot auch auf Kleinstädte umlegen. Dementsprechend sollte ein attraktives Wohnraumangebot in den Kernstädten geschaffen werden. Ob in Kleinstädten wirklich mit dem Slogan des „urbanen Wohnens“ gepunktet werden kann, ist fraglich. Jedoch besteht die Chance, ein spezielles Angebot im architektonisch herausragenden Altbaubestand zu schaffen und sich so von konventionellen Wohnungen zu unterscheiden. Zusätzlich haben Wohnungen in der Altstadt den Vorteil einer fußläufigen Erreichbarkeit von Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, was vor allem für ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen von Vorteil ist. Ebenso bietet sich die Möglichkeit für soziale Treffpunkte im öffentlichen Raum (z.B. Hauptplätzen, Parks, Fußgängerzonen).

Einerseits ist beim Thema „Wohnen in der Altstadt“ die spezielle Zielgruppe jener relevant, die ein Interesse an der Altstadt und ihrer kulturellen Qualität (Liebhaberaspekt, Renditemotiv) haben und bereit sind, private Investitionen zu tätigen. Dabei stehen vor allem Mittelschichtfamilien und Eigentumsbilder im Fokus (vgl. Netzwerk Altstadt o.J., S. 3). Andererseits kann durch öffentlich geförderten Wohnbau auch die breite Masse der Bevölkerung angesprochen werden.

Besondere Beachtung sollte aufgrund der demographischen Entwicklung auf altersgerechte Wohnformen gelegt werden. So stellen etwa Wallenberger & Linhard für die Kleinstadt Retz fest: *„Beobachtungen zeigen, dass besonders ältere BürgerInnen Wohnlagen im Stadtzentrum bevorzugen, wenn ihnen ein altersgerechtes Wohnangebot sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten geboten werden, welche sie fußläufig erreichen können. Um das Potential nutzen zu können, muss aktiv nach passenden Objekten gesucht werden, welche nach einer zielgruppengerechten Adaptierung vermarktet werden.“* (Wallenberger & Linhard 2006 zitiert in Klaus 2011, S. 21) So stellen auch Gans & Schmitz-Veltin in ihren Handlungsempfehlungen zu „Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels“ fest: *„Die Nachfrage der älteren Menschen, insbesondere auch der Hochbetagten, nach spezifischen Wohnangeboten und infrastrukturellen Leistungen wird zunehmen. In dem Maße, wie die Kinderzahl niedrig bleibt und vor allem die Hochbetagten vermehrt ohne Partner sind, werden Alternativen zum Heim, etwa betreutes Wohnen oder Gruppenselbsthilfe, an Aktualität gewinnen.“* (Gans 2006, S. 361)

Statistische Berechnungen zur Entwicklung der Mehrpersonenhaushalte stützen die zitierten Annahmen. Im Bezirk Hermagor wird die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte (vier oder mehr Personen) bis zum Jahr 2031 voraussichtlich um 15 Prozent abnehmen (Vergleich: Kärnten, minus drei Prozent). Hingegen ist eine Zunahme der Einpersonenhaushalte um 41 Prozent prognostiziert (Vergleich: Kärnten, plus 36 Prozent) (vgl. Windisch 2005). Aufgrund der gleichzeitigen Zunahme an über 65-Jährigen ist damit zu rechnen, dass zukünftig vermehrt ältere Menschen in Einzelhaushalten leben werden. Damit werden zukünftig innenstadtnahe und betreute Wohnformen („Stadt der kurzen Wege“) relevant sein. Es ist offensichtlich, dass Wohnsiedlungen am Stadtrand isoliert sind und es älteren Menschen mit Mobilitätseinschränkungen schwer fällt, ihre Einkäufe zu tätigen oder am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Wie aus den obigen Zitaten abzuleiten ist, geht es darum, Entwicklungspotenziale in innerstädtischen Wohngebieten zu erkennen und Leerstand als Chance zu definieren. Die strategische Ausrichtung auf eine Reurbanisierungslinie bietet vor allem die Chance für Wohnraumgestaltung bzw. Eigentumsbildung im erneuerungsbedürftigen Altbaubestand. Aufgrund der knappen öffentlichen Budgets ist die direkte Förderung durch finanzielle Mittel für eine solche Baubestandsentwicklung oft kein Thema. Die Stadt oder Gemeinde tritt dann als Beratungs- und Moderationsinstanz für potenzielle InteressentInnen auf (vgl. Steinführer 2009, S. 186 f.). Ein wichtiger Teil sind Marketingaktivitäten für innerstädtisches Wohnen. Lokal realisierte Projekte oder Beispiele aus anderen Städten können zur Veranschaulichung dienen und wiederum Nachahmer finden (vgl. Heinig et al. 2007, S. 26).

5.3.2 Leitbild Gemeinschaftszentren

Neben der Wohnnutzung bietet sich die Möglichkeit, Räume für soziale Zwecke zu öffnen und zu adaptieren. Eine zukunftssträchtige Strategie ist die Einrichtung von „Community Education Centres“ in leerstehenden Räumlichkeiten. Wagner versteht unter „Community Education“ organisierte Lernprozesse mit folgenden Kriterien:

- Ziel der Initiative ist Empowerment, insbesondere von sozial, regional oder bildungsbenachteiligten Personen und die Steigerung ihrer gesellschaftlichen Teilhabe und/oder die Verbesserung ihrer Lebenssituation.
- Die TeilnehmerInnen konsumieren nicht eine Veranstaltung, sondern werden selbst aktiv. Lernen passiert vor allem in Interaktion mit anderen TeilnehmerInnen und nach außen.
- Es werden wohnortnahe und niederschwellige Alternativen zu Frontalunterricht und Vortrag bereitgestellt (vgl. Wagner 2012, unveröffentlicht).

Nach Fieldhouse ist „Community Education“ an das Prinzip „Lernen vor Ort“ gebunden. Lebenslanges Lernen findet demnach an einem Ort innerhalb einer Kommune (Dorfgemeinschaft) statt. Dieser Lernort fungiert als Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens und ist offen für alle BürgerInnen und ihre Interessen. Lernprozesse sind informell, innovativ und passen sich an die Bedürfnisse der Lernenden an. Ziel ist es, selbstorganisiertes und eigenständiges Lernen zu initiieren (vgl. Fieldhouse 1999, S. 15).

Die Verknüpfung von Community Education und Leerstand ergibt sich bei den Kriterien „wohnortnahes Lernangebot“ und „Lernen vor Ort“. Die Verortung des Angebotes in einem bestimmten Stadtviertel zielt auf die Schaffung eines sozialen Treffpunktes im Viertel oder Quartier ab. Die ansässige Bevölkerung hat die Möglichkeit an gesellschaftsrelevanten Veranstaltungen teilzunehmen und diese aktiv mitzugestalten. Ziel ist es, eine starke Gemeinschaft (Community) zu schaffen. BürgerInnen sollen ernsthaft an der Gestaltung ihrer Umgebung mitwirken können. Durch gemeinschaftliche Lernprozesse und Aktionen, sollen BürgerInnen näher an der Stadtteil- oder Gemeindeentwicklung beteiligt sein (vgl. Education Scotland 2011).

„Community Education Centre“ verfolgen dieselbe Strategie wie die bereits angesprochene „Ideenwerkstadt“. Partizipation steht im Mittelpunkt und es geht darum, Rahmenbedingungen für ein Engagement im Stadtteil zu schaffen. Beteiligen sich BürgerInnen an zivilgesellschaftlichen Aktivitäten und sind sie in die Gestaltung ihrer Wohnumgebung involviert, steigt gleichzeitig ihr Identitätsbewusstsein mit ihrem Wohnort. Diese Maßnahmen tragen zur sozialen Integration bei und können positiv auf das Gesamtimage des Stadtteils wirken. Die Aktivitäten und Angebote in Gemeinschaftszentren sind vielfältig und je nach lokalen Ressourcen und Besonderheiten verschieden: Projekt zur Herkunfts- und Familienforschung, Aufbau eines Bildungsradios, Informationsprogramm über lokale berufliche Möglichkeiten und zukünftige Entwicklungen (Ökotourismus, erneuerbare Energien), Projektarbeiten zum Thema seelische Gesundheit, etc. (vgl. Jamritsch 2012, unveröffentlicht). Anknüpfend daran können Lernprozesse zur Stadtentwicklung und Partizipation sowie Projektarbeiten zur Quartierentwicklung gestartet werden.

5.3.3 Leitbild Kunst&Kultur

KünstlerInnen und Kulturschaffende können wie Willinger es beschreibt als „Raumpioniere“ agieren. Sie sind es, die Leerstände vorrangig als Chance sehen und unkonventionelle Nutzungsmöglichkeiten wie Künstlerkommunen, Nachbarschaftskunst oder Theaterhotels andenken (vgl. Willinger 2005, S. 401). Die Kunstrichtung der „new genre public art“ versucht in Stadtentwicklungsprozesse einzugreifen, indem eine Einbindung oder Involvierung der betrachtenden Person stattfindet. Kunst richtet sich „[...] direkt an die

BewohnerInnen und möchte ihnen selbst eine stärkere Identifikation mit ihrem Wohnumfeld ermöglichen.“ (Amann 2006, S. 5) Es wird versucht gesellschaftliches Potenzial zu aktivieren, indem Kunst- und Kulturschaffende zur Produktion sozialer Räume und Identitäten beitragen. Dies geschieht durch Kommunikation und Kooperation bzw. durch die Einbindung von BürgerInnen (vgl. Lewitzky zitiert in Rode 2009, S. 25). Da die Nutzung von Leerständen durch künstlerische und kulturelle Aktivitäten per se keinem ökonomisch verwertbaren Nutzen entspricht, kann diese für gewinnorientierte ImmobilieneigentümerInnen keine dauerhafte Lösung sein.

Hier treten Zwischennutzungen von Gebäuden und Brachen an die Tagesordnung, welche in den letzten Jahren in vielen westeuropäischen Städten als Instrument im Umgang mit Leerständen galten und nach wie vor Bestand haben. Zwischennutzungen können sehr heterogen sein: Kunstinstallationen, Werkstätten, Galerien, Büros, Lokale und Bars und Gemeinschaftsgärten. Die Hauptmerkmale von Zwischennutzungen sind Temporalität, ein „Do-it-yourself“ Gedanke, ein alternatives Mietabkommen, eine alternative Nutzung und eine Brachen- bzw. Leerstandsnutzung. Zwischennutzungen sind „Bottom-up“ gesteuert und beinhalten selbstorganisierte und selbstbestimmte Projekte. Bei der Miete bauen ZwischennutzerInnen auf eine Mietreduktion, weil die durchgeführten Projekte meist nicht gewinnorientiert sind. Denkbar ist etwa ein reines Aufkommen für die anfallenden Betriebskosten (vgl. Frey 2010, S. 7). Die temporären Nutzungen erfordern keinen EigentümerInnenwechsel und greifen nicht in die planungsrechtliche Nutzungsfestlegung der Fläche ein. Damit ist eine Rückführung zu einer konventionell angedachten Nutzung jederzeit möglich. Vor allem dort wo die Nachfrage nach Flächen gering und das Angebot groß ist, können Zwischennutzungen als Instrument der Stadtentwicklung dienen (vgl. Bommann 2008, S. 11).

Temporäre Nutzungen machen Leerstände sichtbar und zeigen gleichermaßen neue Möglichkeiten im Stadtbild auf. Die Ausrichtung auf „Bottom-up“ gesteuerte Prozesse fördert den Partizipationsgedanken in der Stadtplanung. Daraus resultiert ein alternatives Planungsverständnis, das Stadtentwicklung nicht alleinig der Politik, Verwaltung und Wirtschaft überlässt, sondern ein Aneignen der Stadt durch ihre BewohnerInnen forciert (vgl. Haydn 2003, S 4 ff.). Bürgin & Cabane vertreten die These, dass Zwischennutzungen einen bedeutsamen Faktor in der Quartiers- und Stadtentwicklung einnehmen können. Vor

allem schreiben sie Zwischennutzungen identitätsstiftende Funktionen zu, wenn diese in Transformationsphasen zu neuen Standortidentitäten auftreten und positive Identifikationsmomente für BürgerInnen liefern. Ein solches Moment könnte die inhaltliche Ausrichtung auf lokale historische Entwicklungen sein. *„Wohnen und Leben in einem geschichtslosen, vergänglich scheinenden Umfeld ist wenig attraktiv, denn zusätzlich zum Hausen in Wohnungen und zum Bewegen auf den Straßen braucht es das Leben zwischen Zeilen; es braucht verortete Geschichtlichkeit. Zwischennutzung kann dies herstellen, sie kann Spuren hinterlassen – oder vorrausschicken.“* (Bürgin & Cabane 1999, S. 18)

Zwischennutzungen tragen zur Standortaufwertung bei, indem negativ konnotierten „Unorten“, ein neues Image verpasst wird. Zwischennutzungen von Leerständen und Brachen erregen Aufmerksamkeit und ein „Nimbus des Neuen“ für BürgerInnen und Medien entsteht. Öffentlichkeitswirksame Angebote oder Veranstaltungen, die innerhalb von Zwischennutzungen im Stadtteil verortet werden, erfreuen sich durch ihren Innovationscharakter regen Zustroms. Der unbekannte Ort bleibt im Bewusstsein der BürgerInnen positiv verankert. Obwohl mit temporären Nutzungen keine hohen Mieteinnahmen für die EigentümerInnen zu erwarten sind, können durch sie – im Gegensatz zum Leerstand – zumindest die anfallenden Betriebskosten gedeckt werden. Ein weiterer positiver Aspekt von Zwischennutzungen in Anbetracht desolater Bausubstanzen ist ihre Pflegefunktion, die vor dem zeitbedingten Verfall schützt, Immobilienwerte teilweise erhält und Gebäudeabbrissen vorbeugt. Wenn Zwischennutzungen für die Öffentlichkeit zugänglich sind, stellen sie auch ein Instrument für partizipative Prozesse dar. Sie besitzen eine Aktivierungsfunktion für bürgerschaftliches Engagement. BürgerInnen können an der Reaktivierung von Leerständen oder Brachen teilnehmen und aktiv an Stadtproduktion mitwirken. Gemeinschaftlich organisierte und umgesetzte Projekte tragen zur Identifikation mit dem Ort bei, wozu Zwischennutzungen die räumlichen Rahmenbedingungen bereitstellen können (vgl. UVEK 2010, S. 2 ff.).

Vor allem haben Zwischennutzungen in mittelgroßen und großen Städten Einzug gehalten, sind aber in Kleinstädten ländlicher Räume bisweilen noch eher unbekannt. Wie einige Beispiele zeigen, ist das grundlegende Konzept der Zwischennutzung jedoch problemlos auf ländliche Gebiete übertragbar und bietet somit ein großes Entwicklungspotenzial.

-> Exkurs: Rechtliche Rahmenbedingungen von Zwischennutzungen

Aus Sicht der Raumordnung muss eine Zwischennutzung den Festlegungen im Flächenwidmungsplan entsprechen. In der Hermagorer Altstadt unterliegt der bauliche Bestand entlang der Hauptstraße der Flächenwidmung „Bauland-Geschäftsgebiet“. Die Festlegung erlaubt die Nutzung der Gebäude als: Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten. Nicht gestattet sind Nutzungen, von denen erhebliche Umweltbelastungen (Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung) für EinwohnerInnen oder BesucherInnen ausgehen (vgl. Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, § 3). Neben dem Raumordnungsrecht werden bei Zwischennutzungen noch weitere Rechtsmaterien wie Gewerberecht, oder Veranstaltungsrecht tragend. Aus privatrechtlicher Sicht ist es notwendig, dass FlächeneigentümerInnen und ZwischennutzerInnen gemeinsame Regelungen über Nutzungsbedingungen auf privatrechtlicher Basis vereinbaren. Dies kann durch den Abschluss von Kauf-Tauschverträgen, Gebrauchsüberlassungsverträgen oder Pachtverträgen geschehen (vgl. Bommann 2008, S. 21).

Die bereits genannte Raumagentur in Neunkirchen übernimmt eine Vorreiterrolle in Österreich und bietet eine Beratungs- und Vermittlungsstelle für Zwischennutzungen in einer Kleinstadt an. Die Raumagentur sieht sich als Anlaufpunkt für NeunkirchnerInnen, Vereine oder Geschäftsleute, die Nutzungsideen für Leerstände haben und diese in Form von Zwischennutzungen oder regulären Nutzungen umsetzen wollen. Die eingebrachten Ideen werden gemeinsam weiterentwickelt und die Raumagentur unterstützt die AkteurInnen hinsichtlich Versicherung, Gestaltung und Administration. Die Raumbörse fungiert dabei als Datenbank, in der aktuell nicht genutzte Objekte aufscheinen, die als Möglichkeitsräume für Zwischen- oder dauerhafte Nutzung zur Verfügung stehen. Das Projekt wird von politischer Seite im Zuge der niederösterreichischen Stadterneuerung unterstützt, weil es durch geringen Ressourcenaufwand möglich ist, Leerstände für neue Nutzungen attraktiv zu machen. Es ist der Stadtgemeinde mit ihrer knappen finanziellen Ausstattung nicht möglich, Mietzuschüsse zu leisten um Neunutzungen zu forcieren. Somit ist die Raumagentur die einzige Maßnahme, die im Umgang mit Leerständen realisierbar ist. Mit den viel zitierten Problemen, die in Verhandlungen mit GebäudeeigentümerInnen auftreten (überhöhte Mitpreisvorstellungen, kein Interesse an unkonventionellen

Nutzungen) sehen sich die AkteurInnen der Raumagentur nicht konfrontiert. Vielmehr sind diese gegenüber der Raumagentur und Zwischennutzungsvorschlägen aufgeschlossen. Als Basis für Verhandlungen über mögliche Zwischennutzungen besteht ein rechtlicher Leitfaden, der die GrundeigentümerInnen vorab informiert und Rechtssicherheit bietet, wenn es zu einer Zwischennutzung kommt. Weiters gilt es, den Nutzen und die Art einer Zwischennutzung gekonnt zu kommunizieren und den persönlichen Kontakt zwischen NutzerInnen und EigentümerInnen herzustellen.

Durch Zwischennutzungen eröffnen sich neue Perspektiven ungewohnter Art. Eine vorerst temporäre Lösung kann zunehmend ein strategisches Stadtentwicklungselement werden (vgl. Becker 2007, S. 244). Zwischennutzungen führen zu einem positiven Imagewandel in Neunkirchen und die Zentrumszone wird für Geschäftstreibende attraktiver. Bisweilen wurden vier Räumlichkeiten mit Unterstützung der Raumagentur zwischengenutzt (z.B. Gestaltung von Schaufenstern) und zogen eine dauerhafte Nutzung nach sich. Jedoch gibt es keine Untersuchungen zu kausalen Beziehungen zwischen dem Start der Zwischennutzung und der aktuellen regulären Nutzung. Die reguläre Nutzung des früheren Leerstandes hätte sich demnach auch ohne Zwischennutzung vollziehen können. Die Raumagentur ist seit zwei Jahren intensiv am Arbeiten und initiierte ein Umdenken. Leerstände werden nicht mehr ausschließlich als Problem gesehen, sondern gelten mittlerweile als Potenzialraum. Das Umdenken ist daran erkennbar, dass Mitläufereffekte entstehen, bei denen sich unabhängig von der Raumagentur Menschen für die Aktivierung eines Leerstandes einsetzen (z.B. Flohmarkt, Kinderbetreuung).

Zwischennutzungen haben nicht den Anspruch „[...] das Gesamtproblem der Schrumpfung zu lösen, sie können jedoch größere Räume über gewisse Zeitspannen hindurch bespielen, sie machen aufmerksam, lösen Diskussionen aus und bewirken ein Andenken von Alternativen.“ (Pollak 2008, S. 8)

Ob die Raumagentur auch unabhängig von der Stadterneuerung bestehen könnte, ist fraglich. Die Projektarbeiten fanden zwar schon vor dem Start des Stadterneuerungsprozesses statt, doch trug dieser zu einer gesicherten Finanzierung durch Fördermittel bei (vgl. Experteninterview Hansy 2012). Demnach ist zu erkennen, dass die niederösterreichische Stadterneuerung, obwohl ihr Programminhalt nicht direkt auf

Leerstände ausgerichtet ist, als Förderinstrument offen ist und zur Finanzierung von Raumagenturen oder Zwischennutzungsagenturen dienen kann.



Abbildung 11: Beispiele Zwischennutzung Raumagentur Neunkirchen – Begehrbarer Adventskalender, SCHAU!fenster, Sonnenbrillen POP-UP-STORE (www.ideenwerkstadt.at)

5.3.4 Leitbild Multifunktionale Zentren

Sind bisweilen potenzielle Nutzungsmöglichkeiten für Leerstände (Wohnen, Gemeinschaftszentren, Kunst&Kultur) jeweils getrennt voneinander betrachtet worden, so können diese auch gesammelt in einem multifunktionalen Nahversorgungszentrum auftreten. Multifunktionale Nahversorgungszentren stellen eine Alternative zu konventionellen Angeboten dar, die auf Grund von veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr funktionieren und etwa Leerstände verursachen. Die Zentren bündeln ein Angebot aus Waren und Dienstleistungen an einem Standort. Aufgrund der Kooperationen ergibt sich ein größerer Absatzmarkt, Synergien werden genutzt und eine ökonomisch nachhaltigere Bewirtschaftung ist möglich. Multifunktionale Nahversorgungszentren bieten Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs an. Wichtig dabei ist die jeweilige Anpassung des

Angebots an die lokalen Erfordernisse, in Form von verschiedenen Leistungsangeboten (vgl. Sammer 2002, S. 48). Multifunktionalität kann sich etwa aus den folgenden Angeboten zusammensetzen: Lebensmittel, Öffentliche Verwaltung und Dienste (Sprechstundendienste, Gemeindebüro, Gemeindearchiv), Tourismusinformationszentrum, Büchertauschbörse, Kaffeehaus, Gasthaus, Gesundheitsdienste, Sozialstation, Fortbildungszentrum, geförderter Wohnbau, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen, Gemeinschaftshaus (vgl. Sammer 2002, Favry 2006, Hahne 2009).

Um die organisatorischen Aufgaben möglichst gering zu halten, werden die verschiedenen Angebote unter einem Dach gebündelt und von einem Betreiber bewirtschaftet (vgl. Sammer 2002, S. 48). Multifunktionale Nahversorgungszentren stellen einen Mix aus privatwirtschaftlichem Handeln, bürgerschaftlichem Engagement und öffentlichen Beiträgen dar. Im öffentlichen Bereich können etwa Gemeinden als Gewährsträger fungieren, oder in Form eines Vereins die Trägerschaft des Vorhabens übernehmen (vgl. Hahne 2009, S. 9). Einzelne Nahversorgungsangebote sind oft nicht wirtschaftlich tragbar. Die Wirtschaftlichkeit bei multifunktionalen Nahversorgungszentren wird über die Synergienutzung aus der Angebotsvielfalt hergestellt (vgl. Horn 2006/2007, S. 127). So wirkt etwa bei der Kombination zwischen Lebensmittelgeschäft und Gasthaus oder Gemeinschaftshaus, die Gastronomie als Frequenzbringer und umgekehrt. Des Weiteren können Personalkosten optimiert werden – Eine Person betreut mehrere Angebote und ist besser ausgelastet (vgl. Sammer 2002, S. 48).

Die Vorteile eines multifunktionalen Nahversorgungszentrums liegen demnach in der Kooperation verschiedener Geschäfts- und Dienstleistungsangebote, die gebündelt an einem Standort vorhanden sind. Die AkteurInnen unterstützen sich gegenseitig in organisatorischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Aufgrund einer emotionalen Bindung der AkteurInnen zum Projekt kann auch ein ideeller Wert entstehen, der wiederum positiv auf die Stadtteilidentität der BürgerInnen wirkt. Wenn also das Überleben von einzelnen Geschäfts- oder Dienstleistungsunternehmen in der Hermagorer Altstadt dauerhaft nicht mehr gesichert ist, besteht die Möglichkeit durch Kooperationen ein alternatives Modell in Form eines multifunktionalen Zentrums zu entwickeln.



Abbildung 12: Umbau zum MehrGenerationenHaus Langenfeld (www.dorflinde-langenfeld.de)

Das Beispiel „MehrGenerationenHaus (MGH)“ in Langenfeld verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz und verknüpft die Leerstandsthematik mit der notwendigen Schaffung neuer Infrastruktureinrichtungen. Das Projekt ist eine Verknüpfung der beiden Ansätze „Multifunktionaler Nahversorger“ und „Community Education Centre“. Eine leerstehende Scheune im Ortskern wurde von Grund auf saniert und bildet in Kombination mit einem Neubau (Büroräume, Sanitäreinrichtung) das „MehrGenerationenHaus“. Übergeordnetes Ziel ist es, die Ortskernentwicklung mit der Förderung des dörflichen Gemeinwesens zu stärken. Das Haus ist ehrenamtlich geführt und baut auf bürgerschaftlichem Engagement auf. Die Räumlichkeiten dienen als Begegnungsstätte für BürgerInnen und haben den Charakter eines öffentlichen Wohnzimmers. Die Prinzipien sind ähnlich wie jene des multifunktionalen Nahversorgers und dementsprechend vielfältig ist das Angebot (Kinderbetreuung, SeniorInnenbetreuung, Sportaktivitäten, Generationenprojekte – „Jung hilft Alt – Alt hilft Jung“, Jugendzentrum, Internetcafe, Veranstaltungsräumlichkeiten). Ebenso bietet das Haus eine Vermittlungsbörse für Dienstleistungen im ehrenamtlichen Bereich (z.B. haushaltsnahe Dienstleistungen, Fahrdienste). Zukünftig geplant ist die Errichtung von barrierefreien Wohnungen für SeniorInnen und Single-Wohnungen für Jugendliche rund um das „MehrGenerationenHaus“ (vgl. www.netzwerk-laendlicher-raum.de).

Die geschaffenen Rahmenbedingungen ermöglichen es, gemeinschaftliche Aktivitäten durchzuführen und bürgerschaftliches Potenzial zu aktivieren. Die Stärkung des „Wir-Gefühls“ durch gemeinschaftliches Handeln stiftet Identität und stärkt das Verantwortungsbewusstsein der BürgerInnen für ihren Ort oder Stadtteil. Innovative Projekte sollen die bestehende aber nicht mehr genutzte Infrastruktur beleben und den

Niedergang des Ortskerns stoppen bzw. verringern. Gleichzeitig reagiert die Gemeinde auf demographische Entwicklungen und schafft ein Wohnungs- und Betreuungsangebot für ältere Menschen. Durch das Projekt und weitere geplante Maßnahmen erhofft sich die Gemeinde, Schrumpfdynamiken umzukehren, indem Rahmbedingungen für altersgerechtes Wohnen geschaffen und beworben werden. *„Im Idealfall können auch Interessenten von außen gewonnen werden, die bewusst und gezielt ihren Lebensabend am Lande planen und mit Erreichen des Rentenalters zuziehen. So könnte es gelingen, den Einwohnerrückgang zu verhindern [...]“*. (www.netzwerk-laendlicher-raum.de)

5.3.5 Leitbild Öffentlicher Raum und Lebensqualität

Die Studie „Neuinterpretation öffentlicher Raum“ bietet keine allgemeingültige Definition für „öffentlichen Raum“, aber stellt eine Annäherung an den abstrakten Begriff bereit:

- *„Ort der Begegnung, des sozialen Ausgleichs, der vielfältigen Interaktion und der Identifikation.“*
- *„Ort, an dem Aneignung stattfinden muss, um Inanspruchnahme und Lebendigkeit sicherzustellen.“*
- *„Bühne der Gesellschaft – ein Ort, den man betritt, um zu sehen und gesehen zu werden.“*
- *„Visitenkarte einer Stadt oder eines Stadtteils.“*
- *„Erholungs- und Freizeitraum.“* (Schwarz-Viechtbauer 2008, S. 7)

Die Begriffsannäherung zeigt, dass dem öffentlichen Raum dieselben Funktionen zugeschrieben sind, welche in den vorigen Abschnitten der einzelnen Leitbilder vorkamen. In der Studie ist zu lesen, dass die Planung des öffentlichen Raums eine Herausforderung darstellt und ein Instrumentarium für den Umgang mit verödeten Erdgeschoßzonen darstellt. Dabei steht nicht der Einzelhandel, sondern die Bevölkerung mit ihren Bedürfnissen an den öffentlichen Raum im Mittelpunkt. Häussermann und Siebel weisen darauf hin, dass eine profitorientierte Stadtentwicklung bei der Herstellung von echter Urbanität hinderlich ist. Urbane Situationen, gekennzeichnet durch Interaktion und Nutzungsmischung, entstehen demnach an Orten, die keiner ökonomischen Verwertung dienen (vgl. Häussermann 1987, S. 8 ff.). Laut Feldtkeller dient öffentlicher Raum zur Produktion von urbanem Leben, wobei er von *„[...] Theater gezielter und ungezielter sozialer*

Interaktionen [...].“ (Feldtkeller 1994, S. 42) spricht. Dabei spielt die Schaffung von räumlichen Rahmenbedingungen – die Hardware – eine entscheidende Rolle, um die Bildung von sozialen und funktionalen Beziehungsgeflechten – die Software – zu ermöglichen. Hardware meint etwa die Gestalt, Verortung, Kleinteiligkeit, Dichte, Diversität und Integration von Alltagsnutzungen im öffentlichen Raum (vgl. Feldtkeller 1994, S. 56 ff.). Wichtig zu erwähnen bleibt, dass keine rein kausale Beziehung zwischen baulicher Entwicklung und der Erzeugung urbaner Momente besteht. Urbane Momente können nicht hergestellt, sondern nur stimuliert werden (vgl. Häussermann 1987, 8 ff.). In der Hermagorer Altstadt wurde öffentlicher Raum über Jahrzehnte hinweg mehr als Straße und Parkplatz für den Individualverkehr, denn als Ort der Begegnung, Bühne der Gesellschaft oder Erholungs- und Freizeitraum interpretiert. An dieser Stelle ergeben sich durch eine partizipative Umgestaltung der Flächen ganz neue Möglichkeiten zur Belebung der Altstadt und Reduzierung der Leerstände.

Da die Verkehrsfunktion für die Hermagorer Altstadt prägend ist und das Bild des öffentlichen Raums entscheidend mitgestaltet hat, ist der verkehrstechnische Zugang des „Shared Space Modells“ bei der Neugestaltung des öffentlichen Raums sinnvoll. Die Nutzung als Verkehrsraum ist eine mögliche Funktion im genannten Modell. Vorrangig soll der öffentliche Raum jedoch den Menschen zur Verfügung stehen. Das Ziel von „Shared Space“ ist es, öffentlichen Raum so zu gestalten, dass Verkehr und Verbleiben miteinander im Gleichgewicht stehen. Räume zum Verbleiben ermöglichen zwischenmenschliche Kontakte und sind Ausdruck öffentlichen Lebens. Dementsprechend sollten Straßen keine anonymen und sinnentleerten Räume sein, in denen Regeln und Verbote dominieren und das Verbleiben verhindern. Die folgende Beschreibung beinhaltet allgemeingültige Punkte zur Schaffung von Menschenräumen und kann als Anregung für die Umgestaltung der Hermagorer Altstadt hin zu einem Mehr an öffentlichem Raum dienen. Bei der Gestaltung von Straßen und ihren Umgebungen sollen keine konventionellen Regulierungsmaßnahmen (z.B. Ampeln, Hinweisschilder, Verkehrsinseln) zur Anwendung kommen. Unverwechselbare Umgebungselemente (z.B. Schulen, Möblierungen) sorgen stattdessen selbst für die gewünschte Verhaltensweise der VerkehrsteilnehmerInnen. Verkehrsregeln werden so durch soziale Regeln ersetzt und gegenseitige Rücksichtnahme dominiert. „Shared Space“ gründet sich durch partizipative Prozesse und geht davon aus, dass die aktuelle

Verkehrssituation Ausdruck von „top-down“ Entscheidungen ist, die den Bedürfnissen der AutofahrerInnenlobby entsprechen (vgl. Herngreen 2005, S. 11 ff.).

Bei der Diskussion rund um Leitbilder, die sich aus dem Potenzial leerstehender Räume ergeben, wird abschließend noch darauf hingewiesen, dass in Verbindung zur strategischen Planung, das Vorhandensein von Leitbildern nicht unbedingt für die Initiierung von Projekten notwendig ist. Durchaus vorstellbar ist, dass etwa eine spontane Zwischennutzung in einem Leerstand zur Festschreibung eines neuen Leitbildes „Zwischennutzung“ im örtlichen Entwicklungskonzept führt.

Wie im Kapitel „Leerstand als Chance“ aufgezeigt wurde, wohnen Leerständen vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten im ökologischen, sozialen und ökonomischen Bereich inne. Dazu zählen etwa eine Reduzierung des Landschaftsverbrauches und schädlicher Abgase, eine Forcierung partizipativer Planungsprozesse und identitätsstiftende Merkmale für BürgerInnen sowie eine kontinuierliche Instandhaltung von Gebäuden und Vermeidung von Folgekosten, die durch Abrisse entstehen könnten. Diese Elemente können einen bedeutsamen Teil zu allgemeinen Nachhaltigkeitszielen beitragen und bauen auf der **Hypothese – „Schrumpfung und Leerstand bedeutet nicht automatisch Stillstand. Leerstand kann auch als Chance und Motor für neue Entwicklungen gesehen werden.“** – auf. Neue Entwicklungen ergeben sich weiterführend aus den erarbeiteten Leitbildern, die im vorherigen Kapitel ausführlich beschrieben wurden.

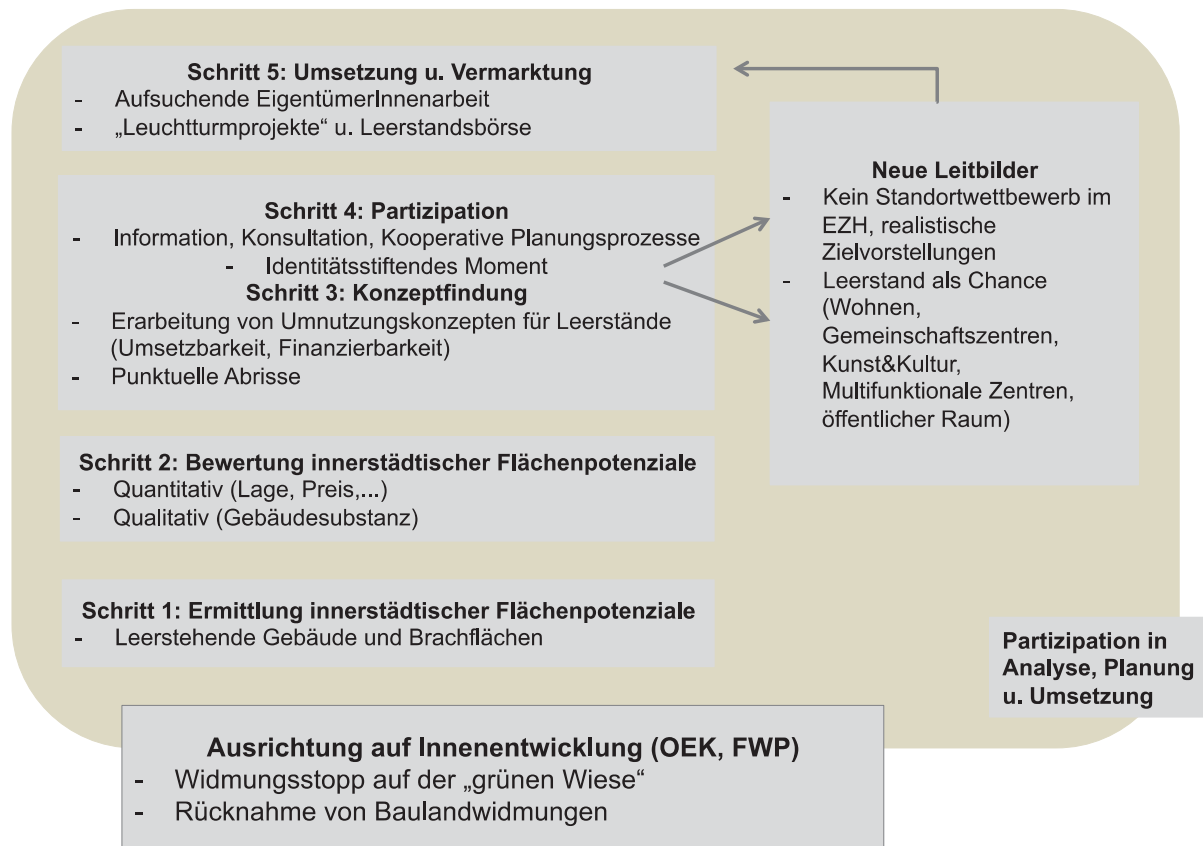


Abbildung 13: Leerstandsstrategie (eigene Abbildung)

Die Abbildung „Leerstandsstrategie“ fasst die im letzten Kapitel diskutierten Basisgrundlagen, Maßnahmenschritte und Leitbilder zusammen. Die am Grafikrahmen angesetzten Felder „Ausrichtung auf Innenentwicklung“ und „Partizipation“ bilden die notwendige Grundlage für alle darauf aufbauenden Schritte. Die innerhalb des Schrittes „Konzeptfindung“ gewonnenen Umnutzungskonzepte für Leerstände gehen mit der Etablierung neuer Leitbilder einher und definieren Leerstand als Chance und Möglichkeitsraum. Die Leerstandsstrategie ist als kontinuierlicher Prozess zu sehen und endet nicht, wenn beispielsweise ein „Leuchtturmprojekt“ umgesetzt oder eine Leerstandsbörse vorhanden ist.

6. Fazit

Eine Flächenwidmungspolitik, die ein Wachstum der Fläche im Außenbereich der Stadt unterstützt, sorgt gleichzeitig dafür, dass Leerstände im Inneren der Stadt zunehmen und sich verfestigen. Die Ursachen dafür sind einerseits ökonomischer Herkunft – steuerliche Einnahmen für die Kommune – und andererseits wird der Weg des geringsten Widerstandes – etwa bei Verhandlungen mit den GebäudeeigentümerInnen oder bei der Initiierung partizipativer Planungsprozesse – gewählt. Eine auf den Stadtaußenbereich gerichtete Flächenwidmungspolitik ist ein wichtiger Grund dafür, dass in der Altstadt von Hermagor etwa ein Viertel der Erdgeschoßlokalitäten leer steht und die Leerstandsquote bei sechs großen Wohnhäusern aus der Gründerzeit 50 Prozent beträgt. Vor allem wurden in Hermagor in den letzten Jahrzehnten mehrere Wohnsiedlungen und ein Fachmarktzentrum außerhalb des Stadtkerns errichtet. Gleichzeitig blieben programmhafte Stadterneuerungsmaßnahmen für die Altstadt aus. In einem schrumpfenden Umfeld mit Bevölkerungsrückgängen, dem stetigen Verlust junger Bevölkerungsanteile und einer sinkenden Investitionsbereitschaft im öffentlichen und privaten Bereich ist die Sinnhaftigkeit, Flächenentwicklungen im Stadtaußenbereich zu unterstützen und keine Erneuerungsmaßnahmen für die Altstadt zu tätigen, stark zu hinterfragen. Legitimiert wird diese Feststellung dadurch, dass wissenschaftlich fundierte Empfehlungen eindeutig darlegen, dass Maßnahmen zur Innenentwicklung unter schrumpfenden Bedingungen in Städten unbedingt notwendig sind, um den Landschaftsverbrauch einzudämmen und bauliche sowie soziale Erosionsprozesse abzuschwächen. Konkret handelt es sich dabei um eine Anpassung der Wohngebietsausweisungen an den künftigen Bedarf sowie einen Widmungsstopp für Wohn- und Einzelhandelsflächen auf der „grünen Wiese“ und eine etwaige Überprüfung der Flächenwidmungspläne mit Rücknahme von bestehenden Baulandwidmungen im Stadtaußenbereich. Unterbleiben Maßnahmen zur Innenentwicklung, werden sich Leerstandsquoten zunehmend erhöhen und verfestigen. Leerstände verringern die Standortqualität für den Wohnungs- und Einzelhandelssektor im betroffenen Viertel und tragen zu einem negativen Stadtteilimage bei, worunter auch die Funktion des öffentlichen Raums als sozialer Treffpunkt leidet.

Örtliche Entwicklungskonzepte können auf kommunaler Ebene zur Steuerung von Leerständen und zur vorrausschauenden Planung in der Stadtentwicklung dienen. Das

örtliche Entwicklungskonzept von Hermagor ist nach seiner inhaltlichen Ausrichtung auf Innenentwicklung fokussiert. Empfohlen wird eine bauliche Verdichtung im Stadtzentrum, die Erhaltung und Sanierung alter Bausubstanz und der Ankauf ungenutzter Gebäude in der Altstadt, sowie eine Umgestaltung des öffentlichen Raums. Jedoch konnten die Ziele und Maßnahmenvorschläge des Steuerungsinstrumentes nicht zur Gänze implementiert werden. Nach einem strategischen Planungsverständnis fehlt dem Konzept eine Legitimation durch Partizipationsprozesse. So stammt das Konzept aus der Feder eines externen Planungsbüros unter der Einbindung einiger involvierter ExpertInnen und politischer AkteuerInnen. Zwar besteht eine demokratische Legitimation der Planungsinhalte durch den Gemeinderatsbeschluss, der zum Inkrafttreten des Entwicklungskonzepts führte, jedoch fehlte ein breit angelegter Partizipationsprozess bei der Konzeptgestaltung. Eine solche Beteiligung unter Einbezug der relevanten AkteurInnen hätte den positiven Effekt, dass Stadtentwicklung an Abstraktion verliert, somit greifbar wird und zum Mitgestalten auffordert und anregt. Erst seit kurzem gibt es in Hermagor einen Verein, der Stadtplanung mitgestaltet, in Umsetzungsmaßnahmen miteingebunden ist und diese auch von politischer Seite einfordert. Weitergehend ist im örtlichen Entwicklungskonzept keine eindeutige Prioritätensetzung durch Schlüsselthemen oder in Form von Leuchtturmprojekten erkennbar. In einer Gegenüberstellung der ExpertInnenaussagen wurde deutlich, dass sowohl die Gemeinde als auch der Stadtentwicklungsverein Leerstand in der Altstadt von Hermagor als Tatsache ansieht. Es herrscht kein Realitätsverlust zu Gunsten eines wachstumsorientierten Paradigmas und es besteht sogar ein Schulterschluss zur Altstadtentwicklung im Allgemeinen und zur Leerstandsaktivierung im Wohnbereich. Jedoch sieht sich die Gemeinde nicht in der Verantwortung, Investitionen zur Aktivierung von leerstehenden Gebäuden zu tätigen. Auf Seiten des Vereins „Gemeinsam für Hermagor“ nimmt man die öffentliche Hand in die Pflicht, vorhandene budgetäre Prioritäten neu zu überdenken und in den Altbestand zu investieren. Unabhängig davon kann festgestellt werden, dass das Land Kärnten kein Programm zur Stadt- oder Dorferneuerung anbietet. In Bezug auf Leerstandsentwicklungen sind das Wohnbauförderungsprogramm und die aktuelle EKZ-Regulierung nicht zeitgemäß und erfordern eine Adaptierung. Das Programm der niederösterreichischen Dorf- und Stadterneuerung stellt etwa eine Förderschiene zur Leerstandsentwicklung dar. Hinsichtlich der Wohnbauförderung wäre eine gezieltere

räumliche Abgrenzung der Fördertätigkeit und eine Erhöhung des Fördervolumens für die Sanierung im Altbestand angebracht.

In der Masterarbeit wurde aufgezeigt, wie eine Leerstandsstrategie für die Stadt Hermagor konzeptuell und inhaltlich aussehen könnte. Die Basis bildet ein Paradigmenwechsel vom Wachstum zur Schrumpfung, bezogen auf die Flächenwidmungen im Baulandbereich. Die Forderung liegt eindeutig auf einer ausgleichenden räumlichen Entwicklung, wozu ein Widmungsstopp für Geschäfts- und Siedlungsbauten auf der „grünen Wiese“ und eine gezielte Entwicklung der Flächenpotenziale im Innenbereich der Stadt zählt. Weitergehend empfiehlt sich eine Rücknahme von bestehenden Widmungen im Stadtaußenbereich. Darauf aufbauend wurden die wichtigsten Punkte einer Leerstandsstrategie in fünf Schritten erarbeitet. Kurz dargestellt geht es zunächst um die Ermittlung und Bewertung innerstädtischer Flächenpotenziale. Es folgt eine Erarbeitung von Umsetzungskonzepten für Leerstände unter Einbezug aller relevanten AkteurInnen. In der Umsetzungsphase ist es wichtig, GebäudeeigentümerInnen von den erarbeiteten Konzepten zu überzeugen und im Idealfall Leuchtturmprojekte durchzuführen, die positiv auf ihre Umgebung wirken und andere Personen ermutigen und motivieren, daran anzuknüpfen. Wenn Leerstand als Chance und nicht als Problem gesehen wird, dann wohnen den betroffenen Gebäuden ganz neue Möglichkeiten – Wohnraum, Gemeinschaftszentren, multifunktionale Zentren, Kunst & Kulturraum, öffentlicher Raum – inne. Dass Leuchtturmprojekte in partizipativen Planungsprozessen schnell und unbürokratisch erarbeitet werden können, zeigt das Modell der „vor ort Ideenwerkstatt“ auf. Mit der Einrichtung eines temporären Ideenbüros im betroffenen Stadtteil besteht ein niederschwelliger Zugang für alle BürgerInnen, die in Zusammenarbeit mit RaumplanerInnen und ArchitektInnen Ideen und Konzepte zur Stadt- oder Dorfentwicklung erarbeiten.

Eine Herangehensweise zur Aktivierung von Leerständen ist die Zwischennutzung. Zwischennutzungen sind innovative Formen, mit Leerständen umzugehen und können auch bei festgefahrenen Strukturen zur Quartiers- und Stadtentwicklung beitragen. Vor allem sind die alternativen Nutzungen „bottom-up“ gesteuert und stärken die gesellschaftliche Teilhabe an Stadtentwicklung. Partizipation nimmt einen entscheidenden Teil innerhalb einer Leerstandsstrategie im Allgemeinen und im Speziellen für die Stadt Hermagor ein. Um den mächtigen Begriff „Partizipation“ auch mit Leben füllen zu können, bedarf es gezielter

Maßnahmen von politischer Seite. Es gilt sowohl finanzielle, organisatorische als auch ideelle Rahmenbedingungen zu schaffen, die Teilhabe ermöglichen, und die Stadt zu dem zu machen, wofür sie eigentlich gedacht ist – für Menschen, die in ihr leben. Leerstände bieten den Raum dafür und sollten der Öffentlichkeit teilweise zur Verfügung stehen.

„Diese funktionale Bedeutung ist fundamentale Voraussetzung und ein Grundprinzip für lebendige Straßen und Plätze. Es müssen nicht Häuser, sondern Menschen und Ereignisse versammelt werden, um belebte Treffpunkte beziehungsweise eine urbane Stadt zu erhalten.

Der Wirkungsmechanismus „Es passiert nichts, weil nichts passiert“ ist ein gestaltbarer Prozess.“ (Häberlin 2013)

Am Ende dieser Masterarbeit bleibt die Empfehlung zur Implementierung einer Leerstandsstrategie (siehe Kapitel 5.2) in der Stadt Hermagor mit den folgenden Grundsäulen:

- Widmungsstopp für Baulandflächen auf der „grünen Wiese“ bzw. gezielte Rücknahme von bestehenden Baulandwidmungen im Außenbereich der Stadt.
- Ermittlung und Bewertung innerstädtischer Flächenpotenziale.
- Einrichtung eines Ideenbüros zur Abhaltung von partizipativen Planungsprozessen mit dem Ziel, ein Leuchtturmprojekt zur Leerstandsaktivierung in Kooperation mit den BürgerInnen zu erarbeiten und umzusetzen.
- Erwerb von leerstehenden Gebäuden durch die Kommune und Adaption der Bausubstanz zu leistbarem Wohnraum.
- Langfristige Förderung einer Art „Raumagentur“, die als Beratungs- und Informationsstelle für ImmobilieneigentümerInnen und raumsuchende Personen fungiert bzw. aufsuchende EigentümerInnenarbeit leistet.

Literaturverzeichnis

Amann, E. & Ruis, B. (2006): Kunstprojekte im öffentlichen Raum als Möglichkeit städtischer Aufwertungsprozesse? Vier aktuelle Beispiele aus Wien. Diplomarbeit, Universität für angewandte Kunst Wien

AMS (2011): Bezirksprofile 2011. Arbeitsmarktbezirk 202 Hermagor
(http://www.arbeitsmarktprofile.at/2011/PDF/Hermagor_2011.pdf, 12.03.2013)

Amt der Kärntner Landesregierung (2008): Kärnten ÖEK-NEU. Örtliche Entwicklungskonzepte auf Orthofotos. Klagenfurt
(http://www.ktn.gv.at/35155p_DE-OeEK-Handbuch_OeEK-Neu, 13.04.13)

Amt der Kärntner Landesregierung (2012): Wohnbau-Fibel. Wohnbauförderung in Kärnten. Klagenfurt
(http://www.ktn.gv.at/21574_DE-Formulare_1.7.06_WBF_bzw_6.7.06-Wohnbaufibel_2012, 31.05.13)

Arbter, K. (2012): Praxisbuch Partizipation. Gemeinsam die Stadt entwickeln. In: Stadtentwicklung, Werkstattbericht Nr. 127. Wien

Baselt, G., et al. (2008): Modellvorhaben „Unterstützung von Gemeinden bei der Neuausrichtung ihrer Flächenpolitik im Rahmen der Regionalentwicklung“. Göttingen

Bauer, U. (2003): Nachhaltige Stadtentwicklung in schrumpfenden Städten. Selbstläufer oder neue Gestaltungsaufgabe? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10/11, S. 635-646

Bähr, J. (2010): Bevölkerungsgeographie. Stuttgart

Bätzing, W. (2009): Die ländlichen Räume in Europa im Zeitalter der Globalisierung – haben sie eine Zukunftsperspektive? Manuskript
(www.geographie.uni-erlangen.de/docs/wba_publ_206_Dematteis-dt_09.pdf, 09.01.13)

- Becker, H. (2007):** Städtische Transformation. Strategien und Instrumente zur Anpassung stadträumlicher Strukturen. In: Giseke, U., Hrsg., Stadtlichtungen. Irritation, Perspektiven, Strategien, Volume 138, S. 233-248
- Beimrohr, M., et al. (2012):** Stadtentwicklungskonzepte der niederösterreichischen Aktion „Stadterneuerung“ – Struktur, partizipative Wirkung und Planungsprozess. Wien, Projektseminararbeit zu „Strategische Raumordnungsinstrumente im Europäischen Vergleich“ SS 2012, Universität Wien
- BMVBS (2007):** Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost, Forschungsheft 131. Bonn (http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft131__DL,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Heft131_DL.pdf, 25.02.2013)
- Bommann, F., et al. (2008):** Zwischennutzungen. Temporäre Nutzungen als Instrument der Stadtentwicklung. Düsseldorf (<http://www.stadtumbaurw.de/pdf/dokumente/zwischennutzungen.pdf>, 15.12.2012)
- Bourdieu, P. (1993):** Physischer, sozialer und angeeigneter physischer Raum. In: Prigge, W., Hrsg., Die Zukunft des Städtischen, Frankfurter Beiträge Band 2, S. 25-33
- Bundesregierung (2002):** Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Berlin (http://www.bundesregierung.de/Content/DE/_Anlagen/2006-2007/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung.pdf?__blob=publicationFile, 02.01.2013)
- Bürging, M. & Cabane, P. (1999):** Akupunktur für Basel. Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem Areal des DB-Güterbahnhofs in Basel. Basel (http://www.areal.org/areal_alt/download/zn_mb.pdf, 05.06.2013)

- Braun, N. & Ruckes, V. (2008):** Kulturelle Zwischennutzungen in leerstehenden Ladenlokalen und deren Auswirkungen auf das Quartiersimage. Diplomarbeit, Technische Universität Dortmund
- Bürkner, H., et al. (2003):** Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung, Working Paper. Leibniz (http://irs-net.de/download/wp_wandel.pdf, 29.05.2013)
- Dallhammer, E., et al. (2007):** Einfluss der Raumordnung auf die Verkehrsentwicklung. In: VCÖ-Schriftenreihe „Mobilität mit Zukunft“ 3/2007. Wien
- Dammer, M. (2004):** Möglichkeiten der Behebung und Verwertung von innerstädtischen Leerständen im Handel in Deutschland. Berlin
(http://www.dssw.de/fileadmin/repository_redakteure/downloads/DSSW-Materialien/2005/2005-leerstand.pdf?PHPSESSID=77c9df54a970c1db9e02faf859b709e2 01.06.2013)
- Danielzyk, R. (2000):** Eine neue Planungskultur in der Raumordnung. Eine Chance für ländliche Räume? In: Kulturtechnik und Landentwicklung, Heft 4, S. 145-150
- Damyanovic, D, et al. (2005):** „Frauen und Männer unterwegs“ in Hermagor Presseegger See. Klagenfurt-Villach-Hermagor-Wien
- Dax, T. & Machold, I. (2002):** Jung und niemals zu Hause. Jugendliche auf der Suche nach Perspektiven im ländlichen Raum, Forschungsbericht Nr. 50. Wien
- Doehler-Behzadi, M., et al. (2005):** Planloses Schrumpfen? Steuerungskonzepte für widersprüchliche Stadtentwicklungen. Verständigungsversuche zum Wandel der Planung. In: disP Volume 162, Nr. 2., S. 71-78
- Dransfeld, E., et al. (2007):** Grundstücksvermittlung im Stadtumbau. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Hrsg., Forschungen Heft 127. Bonn

- Education Scotland (2011):** Adressing CLD's key National Priorities through local solutions. WALT Challenge Fund Projects 2008-2011 Final Evaluation Report. (http://www.educationscotland.gov.uk/Images/WALTChallengeFundProjectsEvaluation_tcm4-671964.pdf, 21.9.2012)
- Egger, T. (2008):** Die Kernbotschaft von BIDs heißt: Innenstädte wie hochfrequentierte Einkaufszentren managen. In: Pechlaner H. & Zehrer A., Hrsg., Business Improvement Districts (BID) Grundlage-Konzepte-Perspektiven. Management und Unternehmenskultur, Schriftenreihe der Europäischen Akademie Bozen, Band 17, S. 81-92
- Fassmann, H. (2011):** Zuwanderung, Abwanderung und innerstädtische Migration. Ein stadtgeographischer Überblick. In: Matznetter, W. & Musil, R., Hrsg., Europa. Metropolen im Wandel, S. 153-169
- Favry, E. (2006):** Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit ländlicher Räume. Dienstleistungen der Daseinsvorsorge und Regionale Governance, Schriftenreihe/ÖROK, 171. Wien
- Feldtkeller, A. (1994):** Die zweckentfremdete Stadt. Wider die Zerstörung des öffentlichen Raums. Frankfurt
- Fieldhouse, R. (1999):** Community Education. In: Federighi, P., editor, Glossary of adult learning in Europe. Hamburg
- Flick, U. (1995):** Qualitative Forschung. Theorien, Methoden, Anwendung in Psychologie und Sozialwissenschaften. Hamburg
- Franzen, N., et al. (2008):** Herausforderung Vielfalt. Ländliche Räume im Struktur- und Politikwandel. Hannover
- Funk, M. & Markert, P. (2008):** Leerstandsmanagement für den Einzelhandel. In: Zeitschrift für Angewandte Geographie 32, S. 120-125

- Führ, E. (2004):** Wir bauen wieder. „Rückbau“ der Städte oder Umbau der Disziplin. In: Nagerl, H., et al., Hrsg., Der öffentliche Raum in Zeiten der Schrumpfung, S. 129-146
- Frey, O., et al. (2010):** Perspektive Leerstand. Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung und Freiräume. Wien
- Froessler, D. & Rosic, N. (2009):** Leerstandsmanagement. Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagements in Steinheim. Düsseldorf
(http://www.stadtumbaurw.de/pdf/dokumente/leerstandsmanagement_layout.pdf, 08.12.2009)
- Froessler, D., et al. (2009):** Strategisches Leerstandsmanagement. Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Düsseldorf
(<http://www.stadtumbaurw.de/pdf/dokumente/leerstandsmanagement.pdf>, 08.12.2012)
- Fürst, D. & Scholles, F. (2008):** Partizipative Planung. In: Fürst, D. & Scholles, F., Hrsg., Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung, S. 161-178
- Gans, P. & Schmitz-Veltin, A. (2006):** Handlungsempfehlungen des ARL-Arbeitskreises „Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels“. In: Gans, P. & Schmitz-Veltin, A., Hrsg., Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels, Teil 6. Demographische Trends in Deutschland. Folgen für Städte und Regionen, Band 226, S. 355-366
- Gittenberger, E. (2012):** Kurzfassung der Strukturhebung im Einzelhandel. Wien
(http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=634739&dstid=224, 20.02.2013)
- GMA (2002):** Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich. Wien
- Gatzweiler, H., et al. (2003):** Schrumpfende Städte in Deutschland? Fakten und Trends. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10/11, S. 557-574

- Gavac, K., et al. (2003):** Perspektiven für den österreichischen Handel – Analysen-Fallstudien-Wirtschaftspolitische Implikationen. Wien
- Göschel, A. (2003):** Deutschland schrumpft – was heißt das für die Städte und das Wohnen? In: wohnbund informationen, 4/2003, S. 8-13
- Gruber, R. (2012):** Problemzonen in der Regionalplanung. In: Konstruktiv, Heft 287, S. 23-27
- Hahne, U. (2009):** Zukunftskonzepte für schrumpfende ländliche Räume. Von dezentralen und eigenständigen Lösungen zur Aufrechterhaltung der Lebensqualität und zur Stabilisierung der Erwerbsgesellschaft. In: WIG Wissenschaftliche Gesellschaft zum Studium Niedersachsens e.V., Hrsg., Neues Archiv für Niedersachsen, Zeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesentwicklung, Heft1/2009, S. 2-25
- Hainz, M. (1999):** Dörfliches Sozialleben im Spannungsfeld der Individualisierung, Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, Band 311. Bonn
- Hammes, Y. (2002):** Wertewandel seit der Mitte des 20. Jahrhunderts in Deutschland. Frankfurt
- Hannemann, C. (2001):** Die Herausbildung räumlicher Differenzierungen. Kleinstädte in der Stadtforschung. Opladen
(<http://www.sowi.hu-berlin.de/lehrebereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/az/hannemann/dateien/stdtdiff-langfassung.pdf>, 08.05.12)
- Hannemann, C. (2002):** Miteinander Kegeln. Soziales Kapital in ostdeutschen Kleinstädten. In: Haus, M., Hrsg., Bürgergesellschaft, soziales Kapital und lokale Politik. Theoretische Analysen und empirische Befunde, Stadtforschung aktuell, Band 86, S. 255-273
- Harvey, D. (1978):** The urban process under capitalism. A framework for analysis. In: International Journal of Urban and Regional Research, 2/1-4, p. 101-131
- Harvey, D. (2001):** Spaces of Capital. Towards a Critical Geography. Edinburgh

- Haydn, F. & Temel, R. (2003):** tempo..rar. Zur Erforschung der Möglichkeiten beim temporären Besetzen von Orten. In: derive, 14/2004, S. 5-11
- Häberlin, U. (2013):** Einladende Orte für soziale Aktivitäten. Wie öffentliche Räume entstehen..., derive 51/2013
(www.derive.at/index.php?p_case=2&id_cont=1172&issue_No=51, 11.07.13)
- Häussermann, H. & Siebel, W. (1987):** Neue Urbanität. Frankfurt
- Heinig, S., et al. (2007):** Bipolare Stadtentwicklung in Leipzig. Handlungsstrategien zur Stärkung der Innenentwicklung. In: Scholl, B., Hrsg., Stadtgespräche, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, ETH Zürich, S. 23-31
- Henkel, G. (2004):** Der Ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland. Berlin, Stuttgart
- Herngreen, R. (2005):** Shared Space. Raum für alle. Groningen
(http://www.gemeindebund.at/rcms/upload/downloads/Das_Konzept_von_Shared_Space.pdf, 10.06.2013)
- Horn, S. & Kollatz, U. (2006/2007):** Nahversorgung im Freistaat Sachsen. Strukturanalyse – Nahversorgungsmodelle – Lösungsansätze. Leipzig
([http://www.wirtschaft.sachsen.de/download/wirtschaft/Nahversorgung_im_Freistaat_Sachsen_\(Internet\).pdf](http://www.wirtschaft.sachsen.de/download/wirtschaft/Nahversorgung_im_Freistaat_Sachsen_(Internet).pdf), 13.12.2012)
- Höferl, K. & Weber, G. (2006):** Schrumpfung als Aufgabe der Raumplanung. Eine Annäherung aus österreichischer Sicht
(homepage.boku.ac.at/khoeferl/papers/weith_weber_hoeferl.pdf, 10.01.13)
- Jamritsch, M. (2012):** Recherche zum Thema „Community Education“. Villach

- Januschke, O. (2008):** Kooperative Quartiers- und Innenstadtentwicklung durch Selbstverpflichtung und Freiwilligkeit – das Beispiel Lienz. In: Pechlaner H. & Zehrer A., Hrsg., Business Improvement Districts (BID) Grundlage-Konzepte-Perspektiven. Management und Unternehmenskultur, Schriftenreihe der Europäischen Akademie Bozen, Band 17, S. 137-161
- Klaus, M. (2011):** Stadterneuerungskonzept Retz. Korneuburg
- Kelling, G. & Wilson J. (1982):** Broken Windows. In: The Atlantic Magazine
(<http://www.theatlantic.com/magazine/print/1982/03/broken-windows/304465/>,
05.03.2013)
- Kiel, W. (2001):** Überflüssige Städte?
(http://schrumpfende-staedte.de/fileadmin/shrink/downloads/pdfs/wk_ueberfluessigestaedte.pdf, 22.02.2013)
- Kötter, T. (2009):** Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Dorfkerne. In: Deutsche Landeskulturgesellschaft, Hrsg., Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung, Sonderheft 2, S. 6-27
- Kron, D. (2007):** Zukunftsfähige Stadtplanung in Stuttgart. Innenentwicklung und nachhaltiges Bauflächenmanagement. In: Scholl, B., Hrsg., Stadtgespräche, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, ETH Zürich, S. 12-22
- Kulke, E., (2011):** Wandel der Einzelhandelslandschaften Berlins. In: Matznetter, W. & Musil, R., Hrsg., Europa. Metropolen im Wandel, S. 121-138
- Kühn, M. (2008):** Strategische Stadt- und Regionalplanung, Raumforschung und Raumordnung, Nr. 3. Lebniz
- Kühn, M. (2009):** Strategische Planung. Ein Ansatz zur Regenerierung schrumpfender Städte In: Kühn, M. & Liebmann, H., Hrsg., Regenerierung der Städte. Strategien der Politik und Planung im Schrumpfungskontext, S. 85-108

KWF (2011): Das Jahr 2011. Klagenfurt

Landesregierung NÖ (1999): Richtlinien zur Entwicklung und Erneuerung der Städte in
Niederösterreich, RD 1 RI. St. Pölten

Lefèbvre, H. (2006): Die Produktion des Raums

(http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=material+zu+henri+lefebvre+die+produktion+des+raums&source=web&cd=1&cad=rja&ved=0CCoQFjAA&url=https%3A%2F%2Finfo.vbk.zhdk.ch%2Fwiki%2F_media%2Fmittelbau%3Achristian.fuerholz%3Aaa01_lefebvre.pdf%3Fid%3Dmittelbau%253Achristian.fuerholz%253Anotizen_videos+eminar%26cache%3Dcache&ei=YXK8UYrwGISDtAbEkoEY&usg=AFQjCNGeVMmav6Gx-LVvtr0bMh_NoDBKg&sig2=YA-zhCpPMM6fo6ucRvFAOA, 15.06.13)

Lewitzky (2005) zitiert in Rode, P. & Wanschura, B. (2009): Kunst macht Stadt. Vier Fallstudien
zur Interaktion von Kunst und Stadtquartier. Wiesbaden

Neu, C. (2009): Daseinsvorsorge. Eine gesellschaftswissenschaftliche Annäherung. Wiesbaden

NÖ Dorf- und Stadterneuerung (2012): Info Plakat

(www.dorf-stadterneuerung.at/media/dorf_11598808368985.pdf, 30.05.2012)

MLR (2012): MELAP 2003-2008. Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch
Aktivierung des innerörtlichen Potenzials. Stuttgart

(<http://www.mlr.baden-wuerttemberg.de/mlr/allgemein/MELAP-Abschlussbericht.pdf>,
15.04.13)

MLR (2) (2012): Übertragbare Ergebnisse. Modellprojekt Eindämmung des

Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials. Stuttgart

(http://www.melap-bw.de/infos/MELAP_Ergebnisse.pdf, 15.04.13)

NAFES (2002): Leitfaden Ortskern und Innenstadt. Wien

- Netzwerk Altstadt (o.J.):** Wohnen in der Altstadt. Fünf gute Beispiele. Strategien zur Aufwertung von Wohnraum in der Altstadt. Burgdorf
(http://www.netzwerk-altstadt.ch/Wohnstrategie_files/Infoblatt_Wohnstr_08dk.pdf, 20.04.13)
- Nussmüller, W., et al. (2006):** Wohnungsmarkt in schrumpfenden Städten. re-design Eisenerz. Graz
- OECD (1994):** Creating rural indicators for shaping territorial policy. Paris
- ÖROK (2005):** ÖROK-Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs. Wien
- ÖROK (2005/2):** ÖROK-Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf - Kurzfassung. Wien
- ÖROK (2009):** Neue Handlungsmöglichkeiten für periphere ländliche Räume, Schriftenreihe Nr. 181. Wien
- ÖROK (2010):** Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050. Wien
- ÖROK (2011):** Österreichisches Raumentwicklungskonzept. ÖREK 2011. Wien
(http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/Dokumente_OEREK_2011/OEREK_2011_DE_Downloadversion.pdf, 02.12.12)
- Pfaffenbach, R. & Reuber P. (2005):** Methoden der empirischen Humangeographie. Beobachtung und Befragung. Braunschweig
- Pollak, S., et al. (2008):** Das Andere der Stadt. Projektion Simmering. Wien

Rechnungshof (2007): Bericht des Rechnungshofes. Einkaufszentren, Reihe Bund 2007/2. Wien
(http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/2007/berichte/teilberichte/bund/Bund_2007_02/Bund_2007_02_1.pdf, 17.03.13)

Rechnungshof (2011): Nebenbahnen. Kosten und verkehrspolitische Bedeutung, Reihe Bund 2011/9. Wien
(http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/2011/berichte/teilberichte/bund/bund_2011_09/Bund_2011_09_5.pdf, 17.03.13)

Rischaneck, U. & Schuster, B. (2007): Strategien zur Innenstadtbelebung in NÖ im Lichte der neuen Einkaufszentren-Verordnung. Wien

Rietdorf, W. (2001): Schrumpfende Städte – Ursachen und Konsequenzen. In: IRS aktuell, Nr. 32, S. 2-3

Rosic, N. & Froessler, D. (2009): Leerstandsmanagement. Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagements in Steinheim. Düsseldorf
(http://www.stadtumbaurw.de/pdf/dokumente/leerstandsmanagement_layout.pdf, 08.12.2013)

Sammer, G., et al. (2002): MOVE – Mobilitäts- und Versorgungserfordernisse im strukturschwachen ländlichen Raum als Folge des Strukturwandels Untersuchungsgebiet Marchfeld. Schlussbericht. Wien

Schmied, D. (2007): Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. In: Henkel, G. & Schmied, D., Hrsg., Leerstand von Gebäuden in Dörfern. Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, S. 1-18

Scholl, B. (2008): Thesen zur inneren Entwicklung unserer Städte und Regionen. In: Scholl, B., Hrsg., Stadtgespräche, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, ETH Zürich, S. 80-87

- Schubert, D. (1998):** Vom „Sanierenden Wiederaufbau“ zur „Nachhaltige Stadterneuerung“
Kontinuitäten und Paradigmenwechsel. In: Arbeitskreis Stadterneuerung an
deutschsprachigen Hochschulen und dem Institut für Stadt- und Regionalplanung der
Technischen Universität Berlin, Hrsg., Jahrbuch Stadterneuerung 1998, S. 125-139
- Schuster, M. (2006):** Das Tübinger Modell. In: Madalena, G. & Schuster, M., Hrsg., go South.
Das Tübinger Modell, S. 12-29
- Schwarz-Viechtbauer, K., et al. (2008):** Neuinterpretation öffentlicher Raum. Eine Studienreihe
für die Wiener Bezirke im Auftrag der MA 19. Wien
- Statistik Austria (2001):** Arbeitsstättenzählung. Hauptergebnis Kärnten. Wien
- Statistik Austria (2002):** Statistisches Jahrbuch 2002. Wien
- Steinführer, A., et al. (2009):** Leipzig – Reurbanisierungsprozesse zwischen Planung und
Realität. In: Kühn, M. & Liebmann, H., Hrsg., Regenerierung der Städte. Strategien der Politik
und Planung im Schrumpfungskontext, S. 176-194
- Strahl, W., et al. (2011):** Mobilisierung des endogenen Potenzials in peripheren ländlichen
Regionen. In: Schrenk, M., et al., Hrsg., Change for Stability. Lifecycles of cities and regions, S.
643-653
(http://www.corp.at/archive/CORP2011_90.pdf, 02.12.2012)
- Streich, B. (2011):** Erfassung und Prognose von Gebäudeleerständen. Methodenüberlegungen
aus kritischer Distanz. In: Spehl, H., Hrsg., Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen
Räumen, S. 25-41
(http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf, 06.05.13)
- Tichy, G. (2009):** Überfüllte Städte, vereinsamte Dörfer? Nicht in Österreich, Raum, Heft 73, S.
48-53

Trauner, C. (2008): Niederösterreichische Stadterneuerung und -entwicklung. Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadterneuerung basierend auf der Darstellung der Grundlagen und der Untersuchung ausgewählter Fallbeispiele. Diplomarbeit, Technische Universität Wien

Umweltbundesamt (2010): Neunter Umweltkontrollbericht. Umweltsituation in Österreich. Wien
(<http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/REP0286.pdf>, 20.04.2013)

UVEK (Eidgenössisches Department für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation) (2010): Leitfaden Zwischennutzung. Bern

Verein LandLuft (2009): LandLuft Baukultur-Gemeindepreis 2009. Wien

Wagner, E. (2012): Definition „Community Education“

Ward, K. (2007): Business Improvement Districts. Policy Origins, Mobile Policies and Urban Liveability. In: Geographie Compass 1/3, p. 657-672

Weingartner, J. (2007): Sanfte Gentrifizierung. Sozialräumliche Restrukturierung als Brennpunkt urbaner Reterritorialisierung im Wiener Brunnenviertel. Diplomarbeit, Universität Wien

Wiechmann, T. (2008): Planungsmethoden in der Praxis. In: Fürst, D. & Scholles, F., Hrsg., Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung, S. 237-273

Willinger, S. (2005): Leerstand als Möglichkeitsraum. Urbanistische Strategien zur Revitalisierung in den Innenstädten, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6, S. 397-407

Windisch, P. (2005): Prognosen für Österreich Teil II. Haushalte und Wohnbautätigkeit. Regionale Trends bis 2031. Wien

Zwischennutzungsagentur Wuppertal (2010): Den Leerstand nutzen. Erfahrungen mit der
Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal. Wuppertal
([http://www.wuppertal.de/wirtschaft-
stadtentwicklung/medien/dokumente/ZNA_HANDBUCH-ONLINE_1_Zwischenbericht.pdf](http://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/ZNA_HANDBUCH-ONLINE_1_Zwischenbericht.pdf),
05.06.13)

Internetquellen

www.architektur-arkade.at/projekte/details/15, 25.04.13

www.diepresse.com/home/wirtschaft/handelimwandel/1308792/Leoben_Handel-braucht-Flaechen-keine-Mausloecher?_vl_backlink=/home/index.do, 11.03.13

www.dorflinde-langenfeld.de/, 26.04.13

www.hoersching.vorortideenwerkstatt.at/index.php?id=730&L=0, 17.04.13

www.ideenwerkstadt.at/dinner-im-leerstand/, 10.04.13

www.kleinezeitung.at/kaernten/hermagor/3262101/abriss-nun-gefoerdert.story, 31.05.13

www.kommunalnet.at/news/artikel/article/ortskernfoerderung-in-leithaprodersdorf.html?cHash=a911eb9cb0c658925fc1352132d6867f, 12.04.13

www.netzwerk-laendlicher-raum.de/beispiele/projektdatenbank/?no_cache=1?no_cache=1&aktion=details&projektId=357, 26.04.13

www.reclaiming-spaces.org/crisis/archives/245, 15.06.13

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit versichere ich,

- dass die ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- dass ich dieses Masterarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Wien,

Unterschrift

Lebenslauf



Markus Jamritsch
Kleistgasse 5/7
1030 Wien
☎ 0699/11002880
markus.jamritsch@gmx.at

Name: Markus Jamritsch
Geburtsdatum/Ort: 06.12.1986 / Klagenfurt
Staatsbürgerschaft: Österreich
Adresse: Kleistgasse 5/7, 1030 Wien
Telefon: 0699/11002880
e-mail: markus.jamritsch@gmx.at

Ausbildung

1993-1997 VS Egg
1997-2001 HS Hermagor
2001-2003 HAK Villach
2003-2006 BORG Hermagor
2006-2007 Zivildienst, Rotes Kreuz Hermagor
2007-2010 Bachelorstudium der Geographie (Uni Wien)
Seit 2010 Masterstudium „Raumforschung und Raumordnung“ (Uni Wien)

Berufserfahrung

- Praktikum „Geopark Karnische Alpen“
- Projektarbeit „Lernende Region Hermagor“ (eb-projektmanagement GmbH)
- Projektarbeit „Bildungsradio“ (eb-projektmanagement GmbH)

Sprachenkenntnisse

- Englisch, Italienisch