

2024

KONZEPT LEERSTANDSMANAGEMENT ORTSKERN GRATWEIN



Mit Unterstützung von Land und Europäischer Union

INHALT

01	Ausgangssituation	3
02	Rahmenbedingungen	4
03	Ursachen für Leere	5
04	Folgen von Leere	6
05	Befragung Hauseigentümer	7
06	Stärken / Chancen	8
07	Module	9
08	Nächste Schritte	11
09	Förderungen	12
10	Anmerkungen	14

AUSGANGSSITUATION

Seit 2023 setzt die Marktgemeinde Gratwein-Straßengel konzentrierte und koordinierte Anstrengungen zur Aufwertung und Stärkung des Ortskerns von Gratwein. In der ersten Phase des Projekts wurde durch eine gründliche Analyse und Bürger:innenbeteiligung im Rahmen des LA 21 Projekts, unterstützt vom Land Steiermark, ein umfassendes Fundament für den weiteren Prozess geschaffen. Etwa 80 Gratweiner:innen haben sich bislang an verschiedenen Maßnahmen und Aktivitäten beteiligt, und es wurde eine Projektarbeitsgruppe sowie eine Steuerungsgruppe mit Vertreter:innen aller im Gemeinderat vertretenen Parteien etabliert.

Während der ersten Phase des Projekts wurden 80 Ideen und 25 Maßnahmen erarbeitet. Im nächsten Schritt geht es darum, diese Maßnahmen weiter auszuarbeiten, Impulsprojekte umzusetzen, den Ortskern durch Veranstaltungen zu beleben und bauliche sowie infrastrukturelle Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns umzusetzen. Dies soll den Rahmen schaffen, damit private Investitionen sowie neue Betriebseröffnungen und -ansiedelungen im Ortskern erfolgen können. Eine zentrale Maßnahme besteht im Aufbau eines Leerstandsmanagements als Vorstufe zur Einrichtung einer Position für die Ortskernkoordination bzw. einer "Kümmererfunktion".

Das Leerstandsmanagement basiert wesentlich auf der im Zuge des Projekts vorgenommenen und mit der zuständigen Fachabteilung des Landes Steiermark abgestimmten Ortskernabgrenzung für das Zentrum von Gratwein.



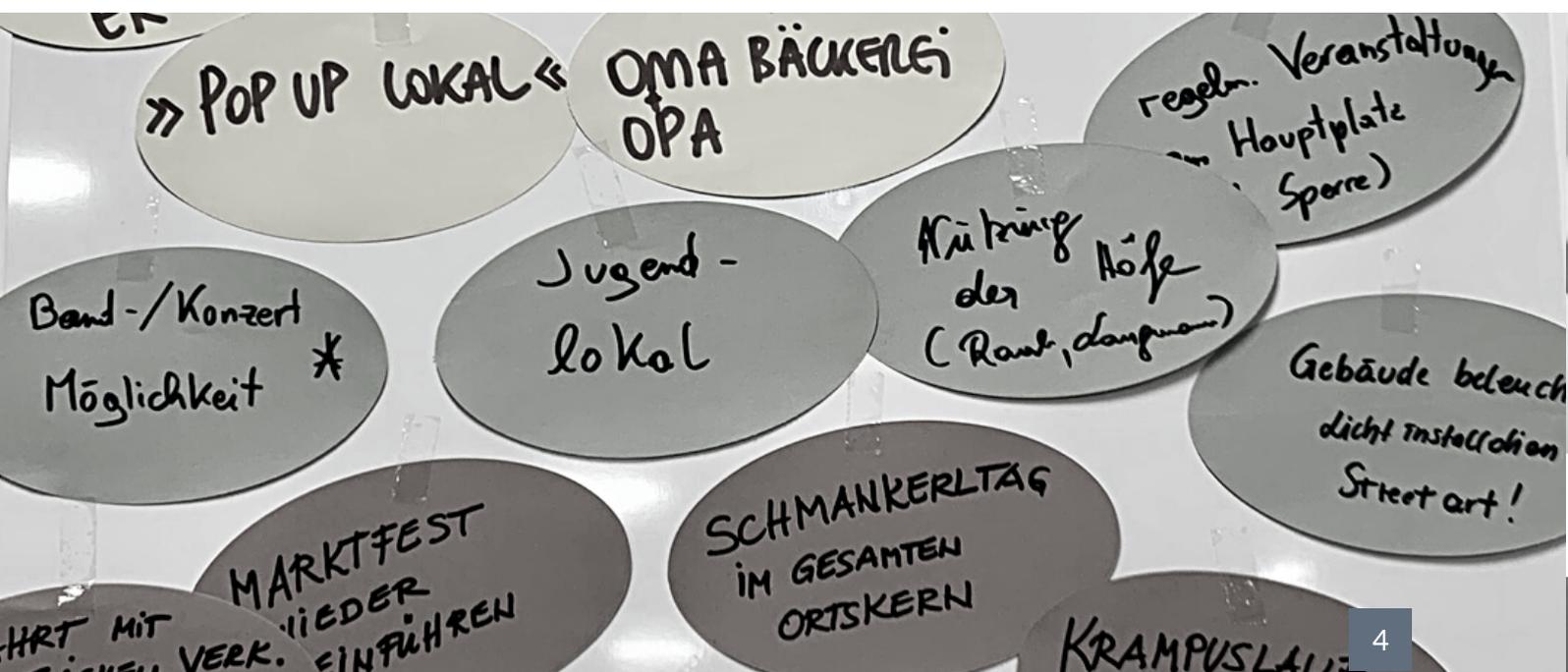
RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2019 veröffentlichte die Österreichische Raumordnungskonferenz 10 Fachempfehlungen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen. Dabei wird die Bedeutung des Aufbaus geeigneter Organisationsstrukturen auf Gemeindeebene für die Ortskernstärkung, insbesondere im Umgang mit Leerstand, betont. Die Initiierung eines Leerstandmanagements, inklusive Zwischennutzungen von leerstehenden Geschäfts- und Handelsflächen, kann zu einer deutlichen Aufwertung des Orts- und Stadtbilds führen.

<https://www.oerok.gv.at/raum/themen/staerkung-der-orts-und-stadtkerne>

Im Jahr 2023 wurde vom Land Steiermark die ressortübergreifende Initiative „Starke Zentren in der Steiermark“ ins Leben gerufen. Hierbei sollte die Stärkung der Ortszentren durch abgestimmte Prozesse maßgeblich vorangetrieben werden. Wesentlich ist dabei die nachhaltige Nutzung und Verdichtung vorhandener Bestände: Ein aktives Flächenmanagement mit Fokus auf Leerstände, maßvolle Nachverdichtung und eine attraktive Nutzungsdurchmischung machen den Orts- oder Stadtkern zu einem vielfältigen Lebensraum für die Bewohner:innen. Hierfür ist eine koordinierte Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, Hauseigentümer:innen, Wirtschaftstreibenden, Vereinen und der aktiven Bevölkerung unerlässlich.

<https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/ziel/172099493/DE/>



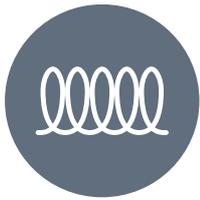
URSACHEN FÜR LEERE

Leerstände in ländlichen oder urbanen Gebieten können auf verschiedene Ursachen zurückgeführt werden, die jeweils spezifische Herausforderungen für die Stärkung des Ortskerns darstellen.



Struktureller Leerstand

Dieser Leerstand entsteht in Abwanderungsgebieten aufgrund mangelnder Nachfrage, der Abwanderung ganzer Branchen oder der Schließung der lokal führenden Branche.



Induzierter Leerstand

Diese Art von Leerstand tritt auf, wenn ein Schlüsselmieter wegfällt, was zu einer geringeren Frequenz in der Lage führt und als Negativspirale wirksam ist.



Umbruchsleerstand

Hierbei handelt es sich um Leerstand als Folge von Frequenzverlagerungen, beispielsweise durch den Bau eines zentralen Einkaufszentrums.

Quelle: Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft [DSSW]

In Gratwein sind Umbruchsleerstand und induzierter Leerstand präsent. Veränderungen im Einkaufs- und Mobilitätsverhalten sowie in der Angebotsstruktur haben zu einem Rückgang der Frequenzen im Ortskern geführt. Demographische Faktoren spielen ebenfalls eine Rolle, da Eigentümer:innen von Geschäften und Gastronomie bis zum Ruhestand tätig waren, danach jedoch Schwierigkeiten bei der Suche nach geeigneten Nachfolgern für die Immobilien auftraten.

Die Errichtung von Fachmarktzentren und Supermärkten außerhalb des Ortszentrums hat eine Konkurrenzsituation für den Ortskern geschaffen. Der Durchgangsverkehr in Gratwein beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität. Leerstehende Geschäfte und Auslagen tragen weiterhin zur Reduzierung des Angebots und der Attraktivität des Ortszentrums für Spaziergänge und Einkäufe bei.

FOLGEN VON LEERE

Leerstände beeinträchtigen das Miteinander und das Wirtschaftsleben in der Gemeinde und setzen eine Kettenreaktion in Gang. Die Auswirkungen betreffen nicht nur die Hauseigentümer:innen, sondern haben auch direkte Konsequenzen für die Attraktivität des Ortskerns. Durch das Verständnis der Ursachen für die Leerstände im Ortskern von Gratwein können gezielte strategische Maßnahmen entwickelt werden, um diese negativen Entwicklungen zu stoppen. Ein proaktives Leerstandsmanagement ist ein wesentlicher Schritt, um eine positive Dynamik einzuleiten.



Folgen für Hauseigentümer:innen

- Ausbleiben der Mieteinnahmen und zusätzliche Folgekosten durch Leerstand
- Verfallserscheinungen, Feuchtigkeits- und Vandalismusschäden
- Image- und Wertverlust



Folgen für den Ortskern

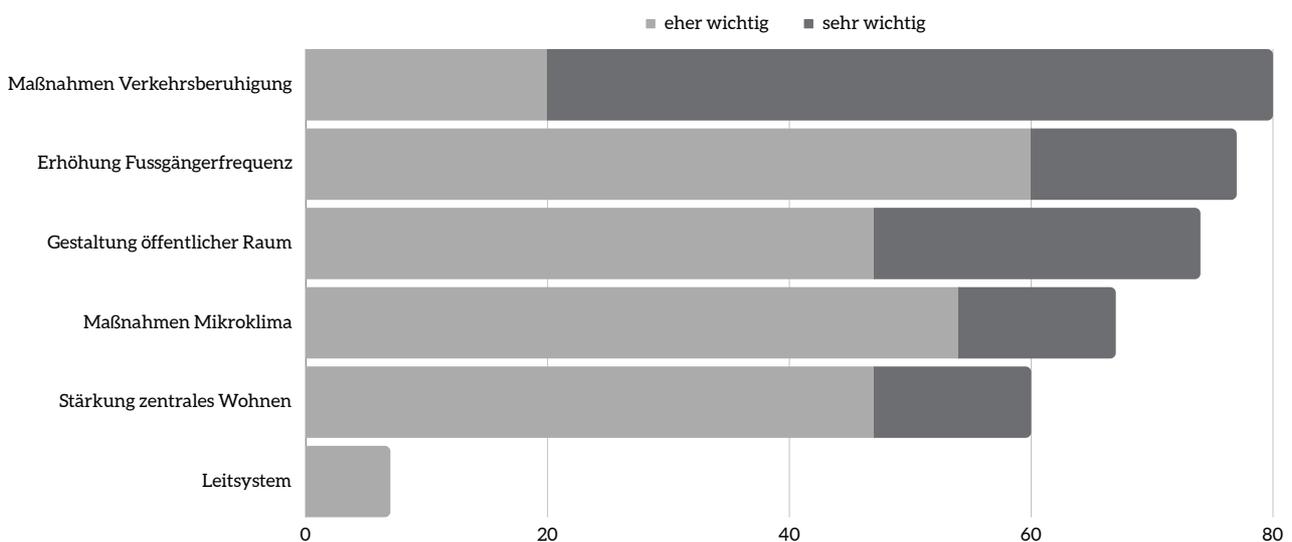
- Entleerung der Straßenräume, Beeinträchtigung der Nahversorgung und Schließung von gastronomischen Einrichtungen
- Geringe Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen bei gleichzeitiger Tendenz zur Errichtung neuer Infrastrukturen
- Verringerung des Potenzials für soziale Interaktionen und Gemeinschaftsleben
- Verschlechterung des Ortsbildes und Verlust des Images
- Beeinträchtigung des baukulturellen Kapitals und des gewohnten Umfelds
- Gleichzeitige Ausdehnung der Siedlungsgebiete, was zu zusätzlichem Flächenverbrauch führt

BEFRAGUNG

Hauseigentümer Gratwein

In Phase 1 des Projekts haben 15 Hauseigentümer:innen an einer Befragung teilgenommen, was das Erkennen von ersten Tendenzen ermöglichte, auf denen aufgebaut werden kann. Im Rahmen des Leerstandsmanagements wird eine detaillierte, standardisierte Erhebung (Online und Papierform) und Analyse der leerstehenden Flächen im Zentrum von Gratwein vorgeschlagen. Das Ziel ist eine möglichst umfassende Erfassung aller Flächen innerhalb der definierten Ortskernabgrenzung. Bei Verfügbarkeit von Daten können Befragungsergebnisse zudem mit Informationen des allgemeinen Gebäude- und Wohnungsregisters (AGWR) abgeglichen werden.

Beurteilung von Strategien für den Ortskern durch Gratweiner Hauseigentümer:innen



Das Ziel einer umfassenden Vollerhebung ist es, den aktuellen Stand im Ortskern darzustellen, Entwicklungen noch besser zu verstehen und Potenziale zu erkennen.

- **Vollerhebung als Ziel** - Akkurate Darstellung der gegebenen Situation und Aktivierung und Motivation der Befragten
- **Analyse der Ergebnisse** - Ursachen erforschen und maßgeschneiderte Lösungen entwickeln
- **Erstellung einer Datenbank** - Möglichst vollständiges Befüllen einer Datenbank für ein forlaufendes Leerstandsmanagement
- **Veranschaulichung des Potentials** - Präsentation und Visualisierung von Potenzialflächen für die Entwicklung von Gratwein

STÄRKEN / CHANCEN

Das Leerstandsmanagement bildet lediglich einen Teil eines umfassenden Prozesses zur Stärkung des Ortskerns von Gratwein. Dabei spielen die Verbesserung der Verkehrssituation, die Schaffung von vorbildlichen Sanierungsprojekten und die Gestaltung sowie Attraktivierung des öffentlichen Raums eine entscheidende Rolle. Bedeutende Impulse ergeben sich zudem aus der Veranstaltungsdurchführung und der Einbindung von Vereinen und Initiativen, die für den Ortskern von essenzieller Bedeutung sind. Im Rahmen des Prozesses "OK Gratwein" wurden folgende Stärken und Chancen für die Entwicklung des Ortskerns identifiziert:

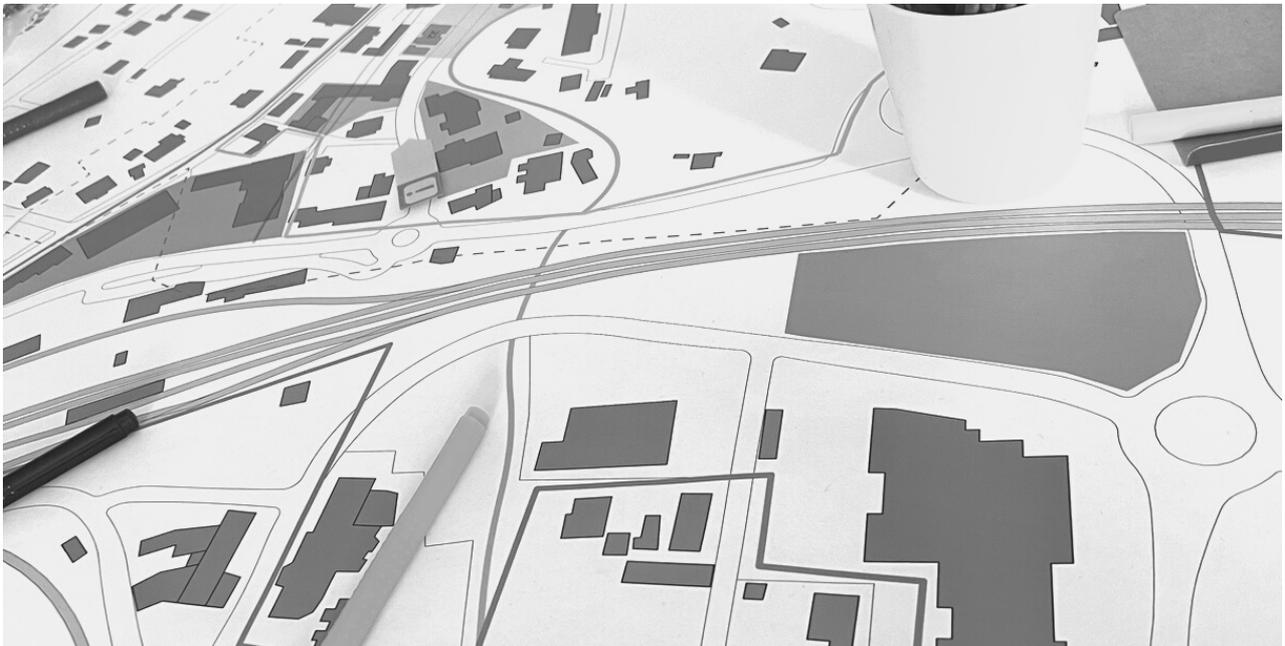
STÄRKEN ORTSKERN GRATEWEIN

- Historisch bedeutsamer Markt und baukulturell wertvolles Gebäudeensemble
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Ortskern
- Die Stadt Graz als potentiell Einzugsgebiet für den Ortskern von Gratwein
- Großes Bildungs- und Kinderbetreuungsangebot im Zentrum von Gratwein
- Einzelne Traditionsbetriebe mit treuer Stammkundschaft
- Neue Impulse durch Genussladen und Generationenhaus
- Aktive Zivilgesellschaft und Vereine mit Bezug zum Ortszentrum

CHANCEN ORTSKERN GRATEWEIN

- Ortskern als identitätsstiftender Mittelpunkt von Gratwein
- Belebung der Leerstände durch vielfältige Betriebe und Initiativen
- Innovative Impulse durch Pop-Up-Stores
- Revitalisierung traditioneller Handwerksbetriebe und kleiner Manufakturen
- Hohe Aufenthaltsqualität und gute Erreichbarkeit durch sanfte Mobilität
- Attraktive Verbindung zwischen Bahnhof und Ortskern
- Kulturelle Events und Veranstaltungen im historischen Ensemble

MODULE



Im Leerstandsmanagement liegt der Fokus auf der Identifikation der derzeit leer stehenden Flächen sowie der Schaffung von Schnittstellen zu anderen relevanten Bereichen der Ortskernstärkung und Gemeindeentwicklung. Durch die kooperative Zusammenarbeit von Marktgemeinde, Immobilieneigentümer:innen, Gewerbetreibenden, der Bevölkerung von Gratwein und Expert:innen wird angestrebt, den Ortskern von Gratwein zu einem Vorzeigebispiel im Umgang mit den Herausforderungen von Leerstand zu machen. Dabei ist vorgesehen die Funktion eines Ortskernmanagers / Kümmerer zu installieren.

Nachfolgend werden Module vorgeschlagen, die aufeinander aufbauend, sich gegenseitig verstärken und ergänzen und zur Stärkung des Ortskerns führen.

**Leerstands-
management
spielt eine
entscheidende
Rolle bei der
Revitalisierung
brachliegender
Flächen**

MODULÜBERSICHT

Bezeichnung	Aktivitäten	Ergebnisse
M1: Leerstandserhebung und Schaffung Online-Immobilienplattform	Erhebung von Leerflächen mittels Fragebogen und Programmierung Plattform	<ul style="list-style-type: none">• Leerstandskatalog• Information zu geplanten Aktivitäten• Vermittlung von Leerflächen über Plattform
M2: Gewerbe- und Immobilienstammtische	Einbindung der Stakeholder in den Prozess OK Gratwein	<ul style="list-style-type: none">• Vernetzung• Informationsaustausch• Bildung Gewerbeverein
M3: Aktives Flächenmanagement und Mustersanierung durch die Gemeinde	Ankauf von Schlüsselobjekten und mustergültige Sanierung eines Schlüsselobjekts	<ul style="list-style-type: none">• Steuerung Ortskernstärkung• Vorreiterrolle• Impulsgeber
M4: Kommunale Förderungen und Förderungsmanagement	Schaffung einer Förderung für Sanierungen und Betriebsansiedlungen. Beratung für weitere Förderungen (Kümmerer)	<ul style="list-style-type: none">• Unterstützung Eigentümer und Gewerbetreibende• Anreize für Ansiedelung neuer Betriebe
M5: Impulsnutzungen, Pop-Up-Initiativen, Veranstaltungen und Kommunikation	Vermittlung von Flächen für Zwischennutzungen. Aktivitäten zur Belebung von Leerständen und Ortskern	<ul style="list-style-type: none">• Imagesteigerung• Erhöhung von Frequenzen• Temporäre Öffnung von Leerständen

NÄCHSTE SCHRITTE

Das Leerstandsmanagement ist Teil der Phase 2 einer aufeinander abgestimmten Entwicklungsstrategie:

Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung des Ortskerns

- **Leerstandserhebung im Ortskern (analog und digital)**
- **Einbindung Hauseigentümer:innen**
- **Aufbau Leerstandsdatenbank und Leerstandsmanagement**
- **Vorbereitung und Umsetzung Ortskernkoordinator:in / Kümmerer**

Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)

- Durchführung von städtebaulichen freiraumbezogenen Analysen
- Ausarbeitung von Leitlinien für die sozialräumliche Weiterentwicklung des Ortskerns
- Vertiefung von Maßnahmen für die einzelnen räumlichen Schwerpunkte / Workshop mit einzelnen Stakeholder:innen
- Erstellung eines städtebaulicher Masterplans inkl. Freiraum und Verkehr

Betrachtung Ortskernstärkung im regionalen Kontext

- Abstimmung mit der "Lokalen Entwicklungsstrategie 2023 - 2027" der LEADER Region Graz-Umgebung Nord und Abstimmung mit dem Regionalmanagement
- Steirischer Zentralraum
- Abstimmung mit der Klima- und Energiemodellregion Grat-Wandel an der Mur

Förderungen

- Entwicklung von Förderinstrumenten auf Gemeindeebene im Zuge des Leerstandsmanagements
- Abwicklung und Lukrierung von Förderungen Land / Bund / EU

Sicherung und Ausbau Infrastrukturen

- Umsetzung der Pilotphase zur Begegnungszone
- Ableitung von Schlussfolgerungen für die Umsetzung von Maßnahmen im Bereich Verkehr / Mobilität
- Umsetzung des Zwischennutzungsprojekts "Salon Courage" in der Kirchengasse
- Weitere Vernetzung und Stärkung von Gewerbetreibenden und ortskernrelevanten Initiativen in Gratwein, Umsetzung von Veranstaltungen zur Belebung des Ortskerns

FÖRDERUNGEN

In den letzten Jahren wurden auf Bundes-, Landes- und Regionalebene spezifische Fördermöglichkeiten für die Stärkung von Ortszentren, die Aktivierung von Leerstand und die Sanierung von Gebäuden in Ortszentren eingeführt. Hier ist eine Übersicht über gegenwärtig relevante Förderinstrumente:

LEADER Region Graz-Umgebung Nord

Die neu geschaffene LEADER Region hat in ihrer Entwicklungsstrategie "Ortskerne stärken & Smart Village" als wesentliches Aktionsfeld integriert. Es gibt zahlreiche weitere Aktionsfelder, um Wirtschaft, Soziales, Kultur, Nachhaltigkeit und Zusammenleben zu stärken.

Einreichberechtigt: Gemeinden, Betriebe, Vereine, Personengruppen usw.

Fördergegenstand: Förderfähig sind alle Projekte, wie Entwicklung, Betreuung, Aufbau und Umsetzung von Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele sowie der Schwerpunktsetzungen der jeweiligen LEADER-Region, beschrieben in den LES, beitragen.

Max. Fördersumme pro Projekt: € 150.000

Förderquote: bis zu 80%

<https://www.zentralraum-stmk.at/geschaeftsfelder/leader-region-gu-nord/>

SFG Starke!Zentren

Die Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft hat im Jahr 2024 eine neue Förderung zur Aktivierung von Leerstand in Ortszentren eingeführt.

Einreichberechtigt: Eigentümer:innen oder Bauberechtigte von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Leerstand; nicht jedoch Einrichtungen, die dem Bundesvergabegesetz unterliegen.

Fördergegenstand: Planung und örtliche Bauaufsicht, Baukonstruktion, Bauausführung an Dach, Fassade, Portal- und Innenräumen, Innenausbau und barrierefreier Umbau, Leitungen etc. Es können nur Flächen gefördert werden, die innerhalb der mit der A17 des Landes Steiermark vorgenommenen Ortskernabgrenzung für Gratwein liegen.

Max. Fördersumme pro Projekt: € 100.000

Förderquote: bis zu 30%

<https://www.sfg.at/f/starkezentren-bringt-leben-in-orts-und-stadtkerne/>

FÖRDERUNGEN

BMK Flächenrecycling

Gefördert werden Entwicklungskonzepte zur Wiedernutzung sowie Untersuchungen des Untergrundes und der bestehenden Bausubstanz von „Brachflächen“ oder „Leerstand“.

Einreichberechtigt: Gemeinden, Eigentümer:innen von betroffenen Grundstücken und Objekten, natürliche und juristische Personen mit Zustimmung der Grundeigentümer:innen.
Fördergegenstand: Erstellung von Entwicklungskonzepten zur Ermittlung der künftigen Nutzung, Untersuchungen des Untergrundes und der Bausubstanz, Bürgerbeteiligung zu Nutzungen etc.

Max. Fördersumme pro Projekt: € 60.000.

Förderquote: bis zu 75%.

<https://www.umweltfoerderung.at/gemeinden/flaechenrecycling>

Ländliche Entwicklung 2023 – 2027

Im GAP Strategieplan für die künftige Förderperiode wurde eine Orts- und Stadtkernförderung integriert.

Einreichberechtigt: Natürliche Personen, eingetragene Personengesellschaften, juristische Personen (einschließlich Gemeinden und Gemeindeverbände).

Fördergegenstand: Investitionen zur Revitalisierung, Sanierung oder Um- und Weiterbau von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder öffentlichen Flächen. ISEKs oder vergleichbare Konzepte werden als Nachweis für die Relevanz gefordert.

Max. Fördersumme pro Projekt: € 1.000.000.

Förderquote: bis zu 65%.

<https://www.ama.at/dfp/foerderungen-fristen/73-10-bml/das-wichtigste-im-ueberblick#wie>

Daneben existieren diverse bedeutsame Fördermöglichkeiten, wie etwa die FFG-Förderung "Klimaneutrale Stadt", die Bundesinitiative "Raus aus Gas und Öl", Sanierungsförderungen des Landes Steiermark sowie Förderungen im Kulturbereich und Sozialsektor, die für die Umsetzung von Zwischennutzungen und Veranstaltungen von Relevanz sein können. Ab Februar 2024 wird zudem eine neue Förderung des Landes Steiermark für energie- und klimarelevante Projekte in Ortszentren verfügbar sein.

ANMERKUNGEN

Dieses Konzept wurde im Rahmen des Projekts "OK Gratwein" im Auftrag der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel erstellt. Es bildet die Grundlage für eine erfolgreiche Implementierung eines Leerstandsmanagements als wesentlichen Baustein zur Stärkung des Ortskerns von Gratwein. Das Dokument darf nicht ohne Zustimmung an Dritte weitergegeben werden.

Die Agentur SCAN kann auf eine 20-jährige Erfahrung im Bereich des Leerstandsmanagements zurückblicken. Im Zuge dieser Tätigkeit wurden Know-how und Erfahrung für die Umsetzung der beschriebenen Module gesammelt. Dadurch ist es möglich, maßgeschneiderte Prozesse für die jeweilige Situation in einzelnen Gemeinden zu konzipieren und bei deren Umsetzung zu begleiten.

***Unser Fokus liegt auf der konkreten
Umsetzung von Maßnahmen zur
Schaffung gesellschaftlichen Mehrwerts
und zur Förderung ökonomischer sowie
kommunaler Resilienz.***

Kontakt

SCAN - Agentur für Markt- und Gesellschaftssanalytik

Lendplatz 1, 8020 Graz

www.scan.co.at

office@scan.co.at