
Projektbericht OK Gratwein II (FA-Nr. 27405)

Durchführungszeitraum: 06.06.2024 – 31.03.2025
Projektträger: Marktgemeinde Gratwein-Straßengel
Durchführung: Agentur SCAN

GSP 23-27_LEADER 77-55

OK Gratwein II

Endbericht, April 2025

Agentur SCAN
www.scan.co.at

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

**WIR leben Land**
Gemeinsame Agrarpolitik Österreich

 Das Land
Steiermark
→ Regionen


Kofinanziert von der
Europäischen Union

Projektbericht OK Gratwein II (FA-Nr. 27405)

Durchführungszeitraum: 06.06.2024 – 31.03.2025
Projektträger: Marktgemeinde Gratwein-Straßengel
Durchführung: Agentur SCAN

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
2. VORPHASE, AUSGANGSLAGE UND NOTWENDIGKEIT DER MAßNAHME	3
3. ÜBERBLICK ÜBER PROJEKTZIELE	5
4. UMSETZUNG NACH ARBEITSPAKETEN	6
5. ERGÄNZENDE MAßNAHMEN: KOORDINATION MIT DEM LAND STEIERMARK	23
6. PROJEKTFORTSCHRITT UND WIRKUNG	24
7. MONITORING-SYSTEM FÜR DIE IMMOBILIENPLATTFORM & ORTSKERNBELEBUNG	26
8. FAZIT UND AUSBLICK.....	28
9. ANHANG	30

1. Einleitung

Mit dem Folgeprojekt **OK Gratwein II** wurde der im Jahr 2023 begonnene Entwicklungsprozess im Ortskern von Gratwein systematisch fortgeführt. Aufbauend auf den Erkenntnissen des Lokale Agenda 21-Projekts (OK Gratwein I), das mit umfassender Beteiligung von Bürger:innen und Stakeholdern zentrale Herausforderungen wie Leerstand, mangelnde Aufenthaltsqualität, Verkehrsbelastung und ungenutzte Potenziale sichtbar machte, wurde nun ein stärker umsetzungsorientierter Fokus gesetzt.

Ziel war es, erste strukturelle, planerische und kommunikative Maßnahmen zu realisieren, um eine langfristige Ortskernentwicklung zu ermöglichen. Dazu gehörten die Aktivierung von Leerständen, die Einrichtung einer digitalen Immobilienplattform, erste Impulsnutzungen wie der *Salon Courage* sowie die intensive Koordination mit Landesstellen. Das Projekt wurde als **Pilotprozess** für eine gemeinwohlorientierte und integrierte Innenentwicklung konzipiert und dient als Grundlage für weiterführende Maßnahmen – etwa die Erstellung eines Masterplans, die Einrichtung der Funktion einer Ortskernkoordination oder die Integration in Landesprogramme wie „**Starke Zentren**“.

Trotz begrenzter Ressourcen, komplexer Entscheidungsprozesse und politischer Übergangsphasen war das Projekt getragen vom Anspruch, einen mustergültigen Prozess zu etablieren, bei dem Qualität, Beteiligung und Umsetzungsorientierung im Mittelpunkt stehen. Gerade weil in solchen Projekten viele externe Variablen (z. B. politische Wahlen, Eigentümer:innenverhalten) eine Rolle spielen, kann man das Ergebnis nicht vollständig planen – wohl aber eine hohe Prozessqualität sicherstellen.

2. Vorphase, Ausgangslage und Notwendigkeit der Maßnahme

Im Jahr 2023 wurde mit dem Vorprojekt „OK Gratwein“, einem Lokale Agenda 21 Projekt - gefördert durch das Land Steiermark und der Europäischen Union, der Grundstein für eine systematische und breit getragene Entwicklung des Ortskerns gelegt. Ausgangspunkt war die Erkenntnis, dass der historische Ortskern von Gratwein – trotz seiner langen Geschichte und zentralen Funktion in der Region – strukturelle Schwächen aufweist. Dazu zählen Leerstand in Erdgeschosszonen, eine mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, ein hoher motorisierter Durchzugsverkehr sowie eine geringe Vernetzung zwischen zentralen Einrichtungen, Betrieben und Bewohner:innen.

Ein wichtiger erster Impuls und sichtbarer Leuchtturm für die Entwicklung des Ortskerns wurde 2023 mit der Eröffnung des Generationenhauses im ehemaligen Gemeindeamt gesetzt. Die Marktgemeinde hat damit ein starkes Signal für soziale Teilhabe, Bildung und Inklusion im Zentrum von Gratwein gegeben. Das Generationenhaus vereint mehrere Funktionen unter einem Dach: Neben dem Café Häferl als sozialem Treffpunkt und niederschwelliger Begegnungsstätte, beherbergt das Gebäude eine öffentliche Bibliothek, Räume für Bildungsangebote sowie Beratungs- und Unterstützungsangebote für verschiedene Zielgruppen. Durch seine zentrale Lage, barrierefreie Zugänglichkeit und vielfältige Nutzung ist es ein identitätsstiftender Ort geworden, der auch als Ankerpunkt für weitere Projekte im Ortskern fungiert.

Bürger:innenbeteiligung als Herzstück

Ein zentraler Aspekt des Projekts „OK Gratwein I“ war die umfassende Beteiligung der Bevölkerung, Stakeholder:innen und lokalen Akteur:innen. Im Rahmen von Ortsbegehungen, Planungsnachmittagen, Workshops, Stammtischen und Online-Befragungen wurden mehr als 80 Maßnahmenvorschläge gesammelt. Dabei wurde deutlich, dass die Bevölkerung sehr wohl Interesse an einer Entwicklung des Ortskerns hat – vorausgesetzt, diese wird transparent kommuniziert, sichtbar umgesetzt und lädt zur aktiven Mitgestaltung ein.

Die erarbeiteten Ideen lassen sich vier zentralen Themenfeldern zuordnen:

1. **Verkehr und Mobilität:** Bedarf nach Verkehrsberuhigung, Begegnungszonen, barrierefreien Wegen und besserer Anbindung.
2. **Öffentlicher Raum:** Aufwertung durch Begrünung, neue Aufenthaltsqualitäten und Gestaltung der zentralen Plätze.
3. **Zusammenleben, Bildung und Veranstaltungen:** Stärkung des sozialen Miteinanders und des generationenübergreifenden Angebots.
4. **Gewerbe und Immobilien:** Leerstandsmanagement, Aktivierung von Eigentümer:innen und gezielte Unterstützung für neue Nutzungen.

Diese Themen spiegeln sich auch in der Priorisierung der Maßnahmen wider: Die Umfahrungsspanne, die Schaffung grüner Oasen, die Begegnungszone, der Fuß- und Radweg zur Weihermühle sowie Inklusionsprojekte wurden besonders hoch bewertet.

Analyse der räumlichen Ausgangslage

In enger Abstimmung mit der Abteilung 17 des Landes Steiermark wurde eine differenzierte Ortskernabgrenzung vorgenommen. Diese basiert auf einer multifaktoriellen Analyse und wurde in verschiedenen Workshops mit der Gemeinde diskutiert. Neben dem historischen Hauptplatz umfasst die Ortskernzone auch das geistliche Zentrum mit Bildungseinrichtungen und Kirche sowie die sogenannte Ankunftszone rund um Bahnhof und Bahnhofstraße. Ergänzt wurde diese Zone um „Orte mit Relevanz“, die funktional eng mit dem Ortszentrum verbunden sind – wie z.B. das Entwicklungsgebiet ÖBB oder das Freizeitzentrum Weihermühle.

Im Projekt wurde auf eine ganzheitliche Betrachtung geachtet: Neben der physischen Struktur des Ortszentrums wurden auch die soziale, ökonomische und kulturelle Dynamik berücksichtigt. Besondere Beachtung fand dabei auch das Thema Inklusion – etwa durch das Generationenhaus am Hauptplatz oder erste Zwischennutzungsprojekte wie der „Salon Courage“ in der Kirchengasse.

Notwendigkeit zur Weiterarbeit

Die öffentliche Präsentation der Zwischenergebnisse im Dezember 2023 stieß auf hohe Beteiligung und breite Zustimmung. Klar wurde: Es braucht konkrete Umsetzungsschritte und sichtbare Veränderungen, um die hohe Motivation der Beteiligten aufrechtzuerhalten. Der Wunsch nach einer langfristigen Strategie – idealerweise in Form eines Masterplans – wurde mehrfach geäußert. Auch auf Landesebene wurde betont, dass Gemeinden, die erste Schritte setzen, mit verstärkter Unterstützung rechnen können.

Diese Notwendigkeit führte zur Antragstellung für das Projekt *OK Gratwein II*, mit dem Ziel, auf Basis der Vorarbeiten systematisch weiterzuarbeiten: Maßnahmen zu priorisieren, Umsetzungsschritte einzuleiten und die strukturellen Rahmenbedingungen zu verbessern.

Die Themen **Verkehr und Mobilität** sowie **öffentlicher Raum** wurden von der Marktgemeinde – in enger Abstimmung mit der Abteilung 16 des Landes Steiermark und der zuständigen Baubezirksbehörde – weiterverfolgt. Dies betrifft insbesondere die Planung einer Fußverkehrsstrategie, Umfahrungsspanne sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen im Ortszentrum.

Die Themenbereiche **Zusammenleben** – mit dem Schwerpunkt auf Inklusion – sowie **Immobilien und Gewerbe** wurden hingegen im vorliegenden LEADER-Projekt *OK Gratwein II* bearbeitet. Es zeigte sich im Projektverlauf deutlich, dass die **Koordination mit dem Land Steiermark**, insbesondere mit den **Abteilungen A16 und A17**, zwar ursprünglich nicht als eigenes Arbeitspaket vorgesehen war, sich jedoch als **zentrale Erfolgsbedingung** für eine integrierte Ortskernentwicklung herausgestellt hat. Aus diesem Grund wurde auch dieser Aspekt im Projekt aktiv aufgegriffen.

3. Überblick über Projektziele

Das Projekt *OK Gratwein II* verfolgte das Ziel, die im vorangegangenen Beteiligungsprozess identifizierten Herausforderungen im Ortskern aktiv anzugehen und erste strategische Umsetzungsschritte einzuleiten. Im Zentrum stand dabei, geeignete Rahmenbedingungen für die Revitalisierung leerstehender Erdgeschossflächen und die Entwicklung neuer Nutzungen zu schaffen – mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität sowie die wirtschaftliche und soziale Lebendigkeit im Ortskern von Gratwein nachhaltig zu stärken.

Ein zentrales Projektziel war die **Aktivierung von Leerstand**. Dafür wurde eine systematische Leerstandserhebung durchgeführt, die erstmals einen fundierten Überblick über verfügbare Immobilien ermöglichte. Auf dieser Grundlage konnten gezielte Maßnahmen für eine übergeordnete Strategie entwickelt werden. Ein wesentlicher Bestandteil war die **individuelle Beratung zu Fördermöglichkeiten**, insbesondere in den Bereichen Konzeptentwicklung, Gebäudesanierung, Teilumnutzung und barrierefreie Gestaltung. Ziel war es, Hürden abzubauen und Eigentümer:innen praxisnah bei der Reaktivierung ihrer Objekte zu unterstützen.

Parallel wurde mit der **digitalen Immobilienplattform** auf KOMSIS-Basis ein **niederschwelliges und modernes Vermittlungsinstrument** auf der Website der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel implementiert. Eigentümer:innen können ihre Immobilien zur Miete, zum Verkauf oder zur Zwischennutzung kostenlos eintragen, Suchende unkompliziert Kontakt aufnehmen. Die Plattform ist ein zentraler Baustein eines aktiven Standortmanagements und bildet die technische Grundlage für künftige Entwicklungsmaßnahmen. Ergänzend dazu wurden gezielt interessierte Unternehmen angesprochen, um potenzielle Ansiedlungen im Ortskern zu fördern.

Ein weiterer Projektfokus lag auf der **Stärkung lokaler Kooperationen** zwischen Gewerbetreibenden, Eigentümer:innen und zivilgesellschaftlichen Initiativen. Über Stammtische und andere partizipative Formate wurden erste Anknüpfungspunkte für gemeinsames Handeln geschaffen. Auch wenn die Verantwortungsübernahme derzeit noch punktuell erfolgt, zeigt sich, dass sichtbare Erfolge und eine klare Kommunikation zu einem wachsenden Interesse an aktiver Beteiligung führen.

Mit dem **Salon Courage** wurde zudem eine erste **Impulsnutzung im Ortskern** realisiert. Die Planung und Umsetzung erfolgte durch das Architekt*innenkollektiv Studio Magic gemeinsam mit der Marktgemeinde. Der offene Projektraum in der Kirchengasse 1 bietet Raum für Beratungen, Veranstaltungen, kreative Formate und Vernetzung. Die niederschwellige Nutzung – etwa für Bildungsangebote, Repair-Cafés oder ehrenamtliche Initiativen – fördert die soziale Teilhabe und bringt neue Ideen sichtbar in den öffentlichen Raum.

Schließlich diente das vorliegende Projekt auch der **strategischen Vorbereitung einer langfristigen Ortskernentwicklung**. In Abstimmung mit den Abteilungen A16 und A17 des Landes Steiermark wurde die Basis für eine koordinierte Weiterentwicklung geschaffen – insbesondere im Hinblick auf die Erstellung eines Masterplans und die strukturierte Priorisierung von Maßnahmen. Damit wurden nicht nur operative Ziele erreicht, sondern auch zentrale Weichenstellungen für die nächsten Umsetzungsschritte getroffen:

- Aktivierung von Leerstand und Entwicklung neuer Nutzungen
- Beratung zu relevanten Förderungen
- Schaffung eines niederschwelligen, digitalen Instruments zur Immobilienvermittlung
- Stärkung lokaler Kooperationen (Gewerbe, Eigentümer:innen, Initiativen)
- Etablierung von Impulsnutzungen im Ortskern (Salon Courage)
- Vorbereitung auf langfristige strategische Ortskernentwicklung

4. Umsetzung nach Arbeitspaketen

Leerstandserhebung und Sockelzonenerhebung (AP1)

Im Rahmen des Projekts *OK Gratwein II* war es ein zentrales Ziel, eine fundierte Grundlage für das Leerstandsmanagement im Ortskern zu schaffen. Dies geschah durch eine Kombination aus zwei methodischen Ansätzen: einer schriftlichen Immobilienbefragung der Eigentümer:innen sowie einer Sockelzonenerhebung durch das Projektteam. Beide Schritte dienten der Sichtbarmachung von Leerständen sowie der Nutzungsstrukturen im Erdgeschoßbereich und bilden die Basis für die spätere Entwicklung von Maßnahmen wie z. B. der digitalen Leerstandsdatenbank (siehe Kapitel AP2).

Immobilienbefragung – Rücklauf und Erkenntnisse

Die Marktgemeinde Gratwein-Straßengel richtete sich mit einem Fragebogen an alle Hauseigentümer:innen im Ortskern (basierend auf der offiziellen Ortskernabgrenzung aus dem Projekt OK Gratwein I). Ziel war es, umfassende Informationen über die Gebäudesubstanz, Nutzungseinheiten, Leerstände sowie Sanierungsabsichten und potenzielle Förderinteressen zu sammeln. Die Teilnahme erfolgte auf freiwilliger Basis – sowohl in Papierform als auch online.

Trotz mehrfacher Aufrufe und der Möglichkeit zur Abgabe bei öffentlichen Stammtischen zeigte sich ein sehr geringer Rücklauf. Eine zweite Motivationsrunde wurde zwar initiiert, jedoch war die

persönliche Ansprache durch Gemeindemitarbeitende im postalischen Versand nicht gegeben. Dadurch blieb die Beteiligung deutlich hinter den Erwartungen zurück.

Einige Rückmeldungen zeigten dennoch wichtige Tendenzen:

- Es besteht grundsätzliches Interesse an Förderungen für Sanierungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen.
- Eine digitale Vermittlungsplattform wird mehrheitlich begrüßt – besonders, wenn sie einfach und kostenlos zugänglich ist.
- Die Idee einer organisierten Eigentümer:innen-Vernetzung stieß punktuell auf Interesse, es konnte jedoch noch keine tragfähige Struktur entwickelt werden.

Sockelzonenerhebung – Digitale Sichtbarmachung

Aufgrund des geringen Rücklaufs bei der schriftlichen Erhebung wurde im Projektverlauf entschieden, die Sockelzonenerhebung zur zentralen Datengrundlage auszubauen. Das Projektteam erfasste im Sommer 2024 systematisch 90 Erdgeschoßnutzungen in der definierten „roten Zone“ des Ortskerns und klassifizierte sie nach Nutzungstypen (Wohnen, Gewerbe, Leerstand etc.).

Die Ergebnisse wurden in einer Google-Maps-basierten Karte visualisiert, die als Planungs- und Kommunikationswerkzeug dient. Sie ist für Gemeindeverwaltung, Politik und interessierte Bürger:innen öffentlich einsehbar.

Kernergebnisse:

- 36 von 90 Erdgeschoßeinheiten sind zu Wohnzwecken genutzt, 54 entfallen auf Nichtwohnbereiche.
- Die häufigsten Nutzungsarten: Dienstleistungen (10), öffentliche Einrichtungen (8), Handel (6) und soziale/gesundheitliche Angebote (5).
- Die Leerstandsquote liegt bei rund 30 % – bei 44 erfassten Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoßbereich.
- Weitere 9 % der Flächen befinden sich aktuell in Zwischennutzung.

Diese systematische Erhebung ermöglichte nicht nur einen Überblick über leerstehende, genutzte und potenziell aktivierbare Flächen, sondern liefert auch eine wesentliche Planungsgrundlage für die zukünftige Ortskernentwicklung.

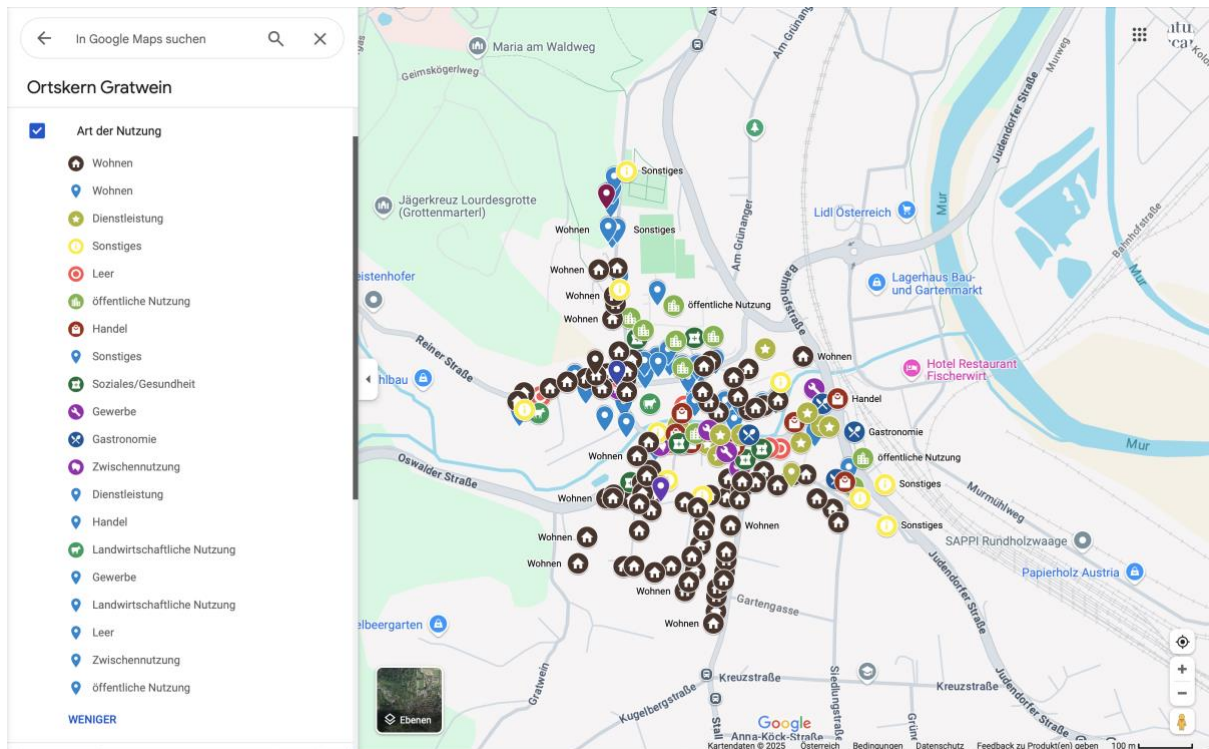


Abbildung 1: Sockelzonenerhebung August 2024

Integration Online-Plattform

Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen wurde eine professionelle digitale Leerstandsdatenbank auf der Website der Gemeinde implementiert (siehe Kapitel AP2). Diese wird künftig sowohl der kontinuierlichen Datenerhebung dienen als auch Immobilieneigentümer:innen sowie Suchenden als niederschwelliges Vermittlungsinstrument zur Verfügung stehen.

Eine öffentlichkeitswirksame neue Runde der Immobilienerhebung über die Plattform – inklusive gezielter Kommunikationskampagne – bietet die Chance, bislang fehlende Informationen nachzuholen und das Thema Leerstandsmanagement strukturell in der Gemeindearbeit zu verankern.

Aufbau der Online-Immobilienplattform (AP2)

Ein zentrales Ziel des Projekts *OK Gratwein II* war es, eine digitale Immobilienplattform zur Vermittlung leerstehender Objekte und zur strategischen Standortentwicklung im Ortskern zu schaffen. Gemeinsam mit der Steuerungsgruppe der Marktgemeinde wurden im Vorfeld unterschiedliche technische Lösungen diskutiert, insbesondere zwei Varianten:

1. **Eine umfassende Lösung basierend auf ArchGIS**, wie sie beispielsweise in der Stadtgemeinde Eisenerz im Rahmen eines Lokale Agenda 21 Projekts in Kooperation mit dem EDV-Büro PSC umgesetzt wurde. Dabei handelt es sich um eine stark datenbankgestützte Plattform, die Leerstand, Flächenpotenziale und raumplanerische Entwicklungspotenziale in ein GIS-basiertes Gesamtsystem integriert. Diese Lösung zeichnet sich durch eine hohe räumliche Präzision, kartografische Auswertungen und eine tiefgreifende Verbindung zu

digitalen Stadtplanungstools aus – ist jedoch kostenintensiv in der Implementierung, Wartung und Betreuung.

2. **Eine frugale Lösung auf Basis von KOMSIS** (Kommunales Standort-Informationssystem), die sich durch ein einfaches Handling, geringe laufende Kosten, hohe Benutzerfreundlichkeit und breite Anwendbarkeit auszeichnet.

Entscheidung basierend auf SWOT-Analyse

Im Rahmen einer SWOT-Analyse wurde die Entscheidung getroffen, auf **KOMSIS** zu setzen. Diese Lösung passte optimal zum ressourcenschonenden Ansatz der Gemeinde, die zunächst auf eine kostengünstige, aber funktionale Lösung setzt – mit der Option auf spätere Erweiterung.

Stärken + Niedrige Kosten + Benutzerfreundlich + Online-Zugriff ohne lokale Software + DSGVO-konform & rechtssicher + Direkte Online-Inserate durch Eigentümer:innen	Schwächen - Weniger tiefgehende GIS-Funktionalität - Keine umfassende Visualisierung raumplanerischer Daten - Kein vollintegriertes Planungstool für komplexe Stadtentwicklung
Chancen + Schneller Start mit Pilotfunktion + Erweiterbar bei Erfolg + Kombinierbar mit regionalen Netzwerken	Risiken - Geringe Beteiligung zu Beginn - Zusätzlicher Aufwand bei Datenpflege notwendig

Abbildung 2: SWOT zur Umsetzung der Immobilienplattform

KOMSIS im Detail

KOMSIS ist ein internetbasiertes Tool zur Erfassung, Verwaltung und Darstellung von Leerstand und verfügbaren Flächen in Gemeinden – speziell für Wohn- und Gewerbenutzungen. Es bietet:

- **Software as a Service (SaaS):** Kein Installationsaufwand – alle Funktionen sind webbasiert zugänglich.
- **Zentrale Datenverwaltung:** Verfügbare Immobilien, potenzieller Leerstand und Flächenpotenziale können zentral verwaltet werden.
- **Übersicht und Kartendarstellung:** Leerstände werden in einer aktuellen Statistik, Listenansicht und interaktiven Karte dargestellt.
- **Selbstständige Eintragung durch Eigentümer:innen:** Ein Online-Formular erlaubt es, Objekte direkt und kostenlos einzutragen.
- **Automatisierte Schnittstellen (OpenImmo):** Verbindung zu regionalen Makler:innen und Bauträgern wie WAV möglich.
- **Status-Management:** Objekte lassen sich mit nur einem Klick als verfügbar, noch nicht verfügbar, reserviert oder dauerhaft vergeben kennzeichnen.
- **DSGVO-konform:** Der Umgang mit personenbezogenen Daten ist rechtlich abgesichert.
- **Planungstool für potenziellen Leerstand:** Auch noch nicht aktivierte Flächen oder mittelfristig leerstehende Objekte können erfasst und für die strategische Ortsentwicklung genutzt werden.

Prozess der Umsetzung

Nach einem Abstimmungsprozess innerhalb der Steuerungsgruppe wurde im Herbst 2024 die Entscheidung für KOMSIS getroffen. Parallel wurde die technische Einbindung auf der Website der Marktgemeinde vorbereitet – inklusive Anpassung des Designs und Testläufen. Die Integration erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem KOMSIS-Team und dem Webanbieter der Marktgemeinde.

Im Rahmen von **Gewerbe- und Hauseigentümer:innen-Stammtischen** wurde das System vorgestellt und Feedback eingeholt. Während der Gewerbestammtisch auf großes Interesse stieß, blieb die Beteiligung am Hauseigentümerstammtisch eher gering – was auf eine gewisse Zurückhaltung seitens der Eigentümer:innen hindeutet. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Benutzerführung und Kommunikationsstrategie zur Plattform ein.

Der **Start der Plattform erfolgte Anfang 2025**, gemeinsam mit der Befüllung durch erste Pilotobjekte aus der Leerstandserhebung sowie Einträgen von privaten Eigentümer:innen. Begleitend wurde in der Gemeindezeitung und durch gezielte Kommunikationsmaßnahmen auf die neue Plattform hingewiesen.

Die Plattform ist als **flexibles Instrument konzipiert**, das künftig mit weiteren Funktionen wie Matchmaking, Förderberatung oder Veranstaltungsangeboten zur Immobilienentwicklung ergänzt werden kann – abhängig von Bedarf, Budget und personellen Ressourcen.

Vorgeschlagene Einbettung der Online-Immobilienplattform auf der Gemeindehomepage Gratwein-Straßengel

Zur optimalen Nutzung und Sichtbarkeit ist eine mehrstufige Integration in die **Website der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel** vorgesehen.

Ziel ist es, die Plattform nicht als isoliertes Tool, sondern als **zentralen Baustein eines nachhaltigen Standortmanagements** sichtbar zu machen und in das bestehende digitale Ökosystem der Gemeinde einzubetten.

1. Hauptnavigation & Einstiegspunkt

Die Plattform sollte direkt über die Hauptnavigation zugänglich sein – konkret unter dem Menüpunkt:

- **„Informationen“ → Immobilienplattform Gratwein**

Ergänzend bzw. alternativ ist auch ein prominenter **Teaser auf der Startseite** möglich („Neue Plattform: Immobilien im Ortskern vermitteln“), um Besucher:innen der Website direkt auf das Angebot aufmerksam zu machen.

2. Zentrale Willkommensseite: „Immobilienplattform Gratwein“

Diese neue **Landingpage** stellt das Herzstück der Integration dar und dient als informatives Portal für alle, die Immobilien anbieten oder suchen. Inhalte:

- **Kurze Einleitung:** Was ist die Immobilienplattform? Wer kann sie nutzen? Warum ist sie wichtig für Gratwein?
- **Vorteile auf einen Blick:** Kostenlos, einfach, DSGVO-konform, professionell betrieben über KOMSIS.
- **Link zur Plattform (KOMIS-Einbindung):** Link im neuen Tab mit entsprechender Kennzeichnung.

Kontaktinformation & Beratung: Ansprechpartner:innen in der Gemeinde (inkl. E-Mail, Telefonnummer, ev. Beratungstermine).

3. Thematisch verknüpfte Unterseiten – inhaltliche Anreicherung

Im Sinne einer **integrierten Standortentwicklung** ist vorgesehen, die Immobilienplattform mit thematisch passenden Seiten zu verknüpfen und neue Informationsbereiche zu schaffen. Diese beinhalten:

a) Projekt OK Gratwein – Zukunft gemeinsam gestalten

- Kurze Beschreibung des Gesamtprojekts
- Übersicht der bisher umgesetzten Maßnahmen (z. B. Salon Courage)
- Verlinkung zu Mitwirkungsmöglichkeiten

b) Förderung & Sanierung – Überblick & Infos

- Übersicht zu relevanten Förderprogrammen für Eigentümer:innen
- Häufig gestellte Fragen zur Beantragung
- Link zu weiterführenden Stellen (z. B. Land Steiermark, Klimaaktiv, Städtebund)
- Hinweis: „Wir informieren Sie gerne – kein Anspruch auf Vollständigkeit.“

c) Salon Courage – Raum für Ideen im Zentrum

- Beschreibung der Nutzungsmöglichkeiten im Salon
- Buchungsinformationen
- Galerie mit Bildern aus bisherigen Veranstaltungen

d) Raum gesucht? – Suchplattform für Interessierte

- Hier ist eine **Gegenseite zur Immobilienplattform** geplant:
 - „Ich suche Raum für ...“ (Yogastudio, Büro, Praxis, Pop-up-Shop)
 - Kontaktformular
 - Möglichkeit zur Veröffentlichung eigener Raumanfragen

4. Strukturierte Verlinkungen & Navigation

Innerhalb aller genannten Seiten ist geplant, über **Infoboxen, Bild-Teaser und Buttons** direkt zur Immobilienplattform bzw. zu weiterführenden Inhalten zu verlinken. Zusätzlich sollten relevante **Aktuelle Nachrichten, Veranstaltungstipps** (z. B. Stammtische) und **Best-Practice-Beispiele** eingebunden werden, um die Plattform lebendig zu präsentieren.

Technische Hürde: CMS-Limitierung

Obwohl das Konzept vollständig ausgearbeitet und abgestimmt wurde, **konnte es im Projektzeitraum nicht im vollen Umfang umgesetzt werden**. Der Grund lag in **technischen Einschränkungen des bestehenden Content-Management-Systems (CMS)** der Gemeindehomepage. Diese ließen nur eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten zu (z. B. bei Layout, Navigationstiefe, Integration externer Tools).

Die Gemeinde hat jedoch **bereits zugesagt, an einer Weiterentwicklung der Website zu arbeiten**, um die geplante Struktur nach Projektende Schritt für Schritt umzusetzen und so die Plattform dauerhaft zu verankern.

Zusammenfassung

Der Vorschlag zur Einbettung der Immobilienplattform auf der Gemeindehomepage war:

- **modular aufgebaut** (Landingpage + inhaltliche Unterseiten)
- **visuell integriert** (Verlinkungen, Teaser, Bilder)
- **inhaltlich vernetzt** (mit anderen Projekten und Förderinfos)
- **technisch praktikabel**, jedoch vorerst durch CMS-Limitierungen gebremst

Die Umsetzung ist nach Projektende weiterhin vorgesehen und stellt einen **wichtigen Baustein für die Verstärkung der Ortskernbelebung in Gratwein** dar.

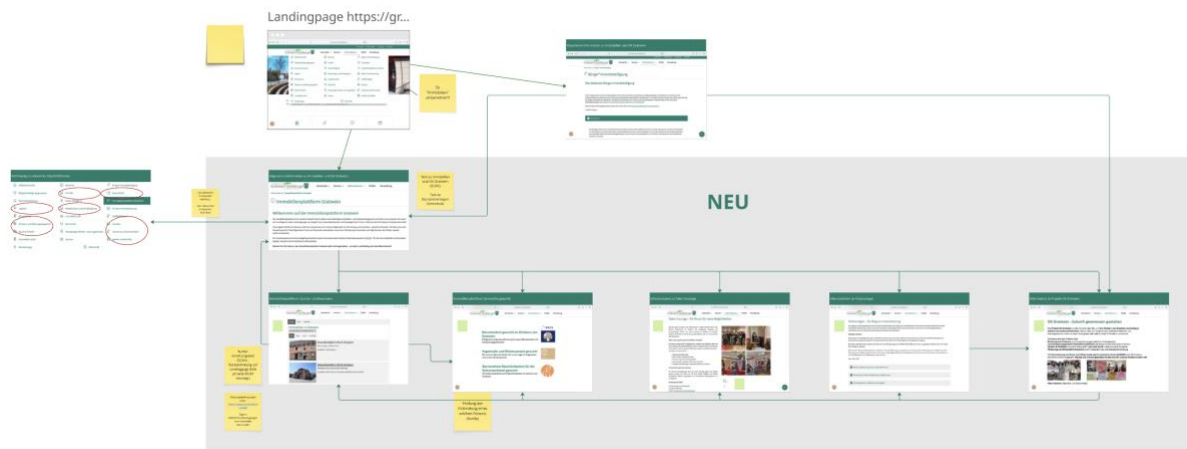


Abbildung 3: Konzept Integration Immobilienplattform auf bestehende Homepage

Die Nutzung der KOMSIS-Plattform zur Einstellung von Gewerbeimmobilien steht privaten und kommerziellen Anbietern offen – unter folgenden Bedingungen:

- **Zulässige Angebote:** Anbieter müssen Eigentümer oder rechtlich bevollmächtigte Vermittler sein.
- **Kostenfreiheit:** Die Nutzung und Veröffentlichung der Angebote ist kostenlos.
- **Datenverantwortung:** Anbieter sind für die Richtigkeit, Aktualität und rechtliche Zulässigkeit ihrer Angaben verantwortlich und verpflichten sich, Änderungen (z. B. Vermietung/Verkauf) unverzüglich zu aktualisieren oder das Angebot zu löschen.
- **Datenschutz & Recht:** Anbieter müssen die Datenschutz-Grundverordnung sowie relevante gesetzliche Bestimmungen einhalten und sicherstellen, dass keine Rechte Dritter verletzt werden.
- **Sicherheit:** Die Zugangsdaten zur Plattform sind vor unbefugtem Zugriff zu schützen.
- **Veröffentlichung:** Es besteht kein Rechtsanspruch auf Veröffentlichung. Die Betreiber behalten sich das Recht vor, Einträge abzulehnen oder zu entfernen.
- **Laufzeit:** Immobilienangebote werden nach einer gewissen Zeit automatisch gelöscht, können aber gebührenfrei verlängert werden.
- **Kündigung:** Die Nutzungsvereinbarung kann jederzeit schriftlich gekündigt werden; damit werden auch alle Benutzerdaten und Angebote gelöscht.
- **Haftung:** Anbieter haften für Schäden und Kosten, die durch fehlerhafte oder rechtswidrige Angaben entstehen. Der Anbieter übernimmt keine Haftung für technische Verfügbarkeit oder unberechtigte Sperrungen.



Abbildung 4: Umsetzung Immobilienplattform

Datenschutz – Maßnahmen zur DSGVO-Konformität

Das Thema Datenschutz wurde im Zuge der Implementierung der KOMSIS-Immobilienplattform umfassend geprüft. In enger Abstimmung mit der Firma **Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG**, dem Anbieter des Systems, wurden folgende Anpassungen und Weiterentwicklungen vorgenommen:

1. **Ersetzung von Google Maps durch OpenStreetMap**
 - Im öffentlichen Bereich wird **Google Maps vollständig durch OpenStreetMap** ersetzt, da dies aus datenschutzrechtlicher Sicht eine sichere Alternative darstellt.
 - Die Umstellung erfolgt bis spätestens **Ende Februar 2025**.
 - Im internen Admin-Bereich wird Google Maps im Laufe des Jahres 2025 ebenfalls ersetzt.
2. **Anpassung der Datenschutzerklärung**
 - Die Datenschutzerklärung der Gemeinde wurde aktualisiert und enthält nun klare Hinweise auf die Nutzung von KOMSIS.
 - Berücksichtigt werden dabei auch die eingebundenen Dienste (OpenStreetMap), externe Verlinkungen (z. B. standortfinder.at) sowie die Datenverarbeitung auf den Servern von Wallenberger & Linhard.
3. **Vertrag zur Auftragsverarbeitung gemäß DSGVO Art. 28**
 - Ein entsprechender Mustervertrag wurde zur Prüfung an die juristische Abteilung der Gemeinde übermittelt.
4. **Informationspflichten**
 - Nutzer:innen der Plattform werden über die **Speicherung technischer Daten** wie Inseratsnummer, Datum und Uhrzeit informiert.

- Es werden **keine personenbezogenen Daten** wie IP-Adressen oder Namen von Suchenden gespeichert.

Diese Maßnahmen sichern die **datenschutzkonforme Nutzung** der Immobilienplattform ab und gewährleisten größtmögliche Transparenz und Sicherheit für alle Nutzer:innen.

Nachhaltige Nutzung und Betreuung der Immobilienplattform durch die Marktgemeinde

Nach Abschluss des Projekts *OK Gratwein II* liegt die Verantwortung für die laufende **Pflege, Betreuung und strategische Nutzung** der Immobilienplattform bei der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel. Damit die Plattform auch langfristig zur Belebung des Ortskerns beiträgt, wird empfohlen, folgende Aufgaben und Zuständigkeiten **gemeindeintern zu verankern**:

1. Ansprechperson definieren

Es braucht eine feste Ansprechperson in der Verwaltung – idealerweise mit Bezug zu Standortentwicklung, Bau- oder Wirtschaftsförderung –, die:

- neue Inserate kontrolliert und bei Bedarf freischaltet,
- Kontakt zu Immobilieneigentümer:innen pflegt,
- bei Fragen zur Plattform oder zur Dateneingabe unterstützt,
- Rückmeldungen aus der Bevölkerung sammelt und dokumentiert.

2. Pflege der Inhalte

Die Plattform soll **laufend aktuell gehalten** werden. Dazu gehören:

- regelmäßige Kontrolle von Inseraten auf Gültigkeit (Ablauf, Vermietung etc.),
- ggf. Erinnerung an Anbieter:innen zur Verlängerung oder Deaktivierung,
- Pflege von Basistexten, wie Projektbeschreibung oder Informationen zu Fördermöglichkeiten.

3. Aktive Nutzung in der Kommunikation

Die Plattform sollte **strategisch in die Gemeindekommunikation eingebunden** werden – z. B. durch:

- Hinweise in Gemeindezeitungen, auf Social Media, bei Veranstaltungen,
- Integration in Beratungen oder Gespräche mit Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden,
- Verweis auf die Plattform bei Bauverfahren oder Leerstandsfragen.

4. Regelmäßige Auswertung und Weiterentwicklung

Die in KOMSIS enthaltenen **Statistik- und Planungsfunktionen** ermöglichen einen strukturierten Überblick über verfügbare und potenzielle Immobilien. Die Gemeinde sollte diese Tools regelmäßig nutzen, um:

- Trends zu erkennen,
- Leerstands- oder Entwicklungsschwerpunkte zu identifizieren,

- strategische Maßnahmen abzuleiten (z. B. Beratung, Förderimpulse, Zwischennutzung).

5. Verbindung zu Förderberatungen und Initiativen

Die Plattform sollte **nicht isoliert**, sondern als Teil eines ganzheitlichen Standortmanagements gesehen werden. Die Gemeinde kann sie z. B. mit folgenden Aktivitäten verknüpfen:

- Förderberatung für Sanierung und Umnutzung,
- Information für potenzielle Mieter:innen (Start-ups, Kreativwirtschaft, Sozialinitiativen),
- Veranstaltungen und Stammtische zur Belebung des Ortskerns.

Die Plattform stellt ein leistungsfähiges Werkzeug dar, das – bei konsequenter Pflege und strategischer Einbindung – wesentlich zur Revitalisierung des Ortskerns von Gratwein beitragen kann. Ihre **Langfristwirkung hängt stark von der internen Verankerung und aktiven Nutzung** durch die Gemeinde ab. Bei Bedarf kann punktuell auch wieder externe Unterstützung hinzugezogen werden – z. B. zur strategischen Weiterentwicklung oder bei Förderfragen.

AP3: Gewerbe-, Eigentümer- und Inklusionsstammtische

- Durchführung von drei Stammtischen:
 - Gewerbestammtisch: Austausch zu Standortentwicklung und Kooperation
 - Hauseigentümer:innen: Rücklauf zur Befragung, Potenziale im Bestand
 - Inklusionsstammtisch: Nutzungsperspektiven, Barrierefreiheit, soziale Teilhabe
- Diskussion über Rolle von Eigentümer:innen in der Ortskernentwicklung
- Erste Interessensbekundungen für weitere Zusammenarbeit

Eigentümer:innen

Bereits vor dem offiziellen Start von *OK Gratwein II* wurde mit einer **Informationsveranstaltung zu Förderungen im Ortskern** ein wichtiger Impuls gesetzt. Ziel war es, Immobilieneigentümer:innen und Gewerbetreibende im Ortskern über relevante Fördermöglichkeiten zu informieren und zur aktiven Beteiligung zu motivieren. Die Veranstaltung am 10. April 2024 wurde gemeinsam mit der Abteilung 17 des Landes Steiermark organisiert und von DI Stefan Spindler (Fachteamkoordinator für Ortskernentwicklung) fachlich begleitet.

Dabei wurde eine umfassende **Übersicht zu dem Zeitpunkt aktueller Fördermöglichkeiten** präsentiert, unter anderem:

- **SFG Starke!Zentren:** Förderung zur Reaktivierung von Leerstand mit wirtschaftlicher Nutzungsperspektive.
- **BMK Flächenrecycling:** Unterstützung bei Entwicklungskonzepten und baulichen Voruntersuchungen.
- **LEADER-Förderprogramme:** Investitionen zur Sanierung und Wiederbelebung leerstehender Gebäude im Ortskern.
- **klimaaktiv & "Raus aus Öl und Gas":** Heizungstausch mit bis zu 75 % Kostenübernahme durch Bund und Land.
- **Sanierungsförderungen des Landes Steiermark:** Förderungen für energetische, barrierefreie oder ortsbildwirksame Sanierungen.
- **Förderungen für klimarelevante Projekte:** Zuschüsse für energieeffiziente Investitionen im Bereich Gemeinwohl.

Die Veranstaltung bildete den Auftakt für die systematische **Information von Hauseigentümer:innen**. Aufbauend darauf wurden Inhalte und Links auf der **Homepage der Marktgemeinde** aufbereitet und ein **Förderkatalog** zusammengestellt. Dieser bietet einen strukturierten Überblick über zentrale Förderinstrumente auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene.

Zudem wurde im Projektverlauf festgestellt, dass viele Eigentümer:innen zwar Interesse zeigen, aber individuelle Begleitung benötigen. Daher wurde auch **beratende Unterstützung bei der Förderwahl und Antragstellung** angeboten.

Ein zentrales Ziel dieser Maßnahmen war es, **Barrieren für Investitionen zu senken**, Eigentümer:innen für neue Nutzungen zu motivieren und **gemeinsame Perspektiven für die Entwicklung des Ortskerns** aufzuzeigen. Auch wenn die Teilnahme an den Eigentümer:innenstammtischen eher verhalten war, konnten durch die persönliche Ansprache erste Impulse gesetzt und wichtige Kontakte geknüpft werden.

Im Zuge des vorliegenden Projekts fand auch ein **Workshop mit dem Bauträger des geplanten Wohnbauprojekts** auf den sogenannten LIGG-Gründen im Ortskern von Gratwein statt. Ziel des Treffens war es, das Projekt **OK Gratwein** vorzustellen und eine enge Verzahnung mit der integrierten Ortskernentwicklung sicherzustellen. Der Austausch mit Vertreter:innen der Gemeinde, lokalen Stakeholdern und dem Projektteam ermöglichte es, zentrale Anliegen aus dem Beteiligungsprozess einzubringen und potenzielle Synergien zu identifizieren.

Das geplante Bauvorhaben zeichnet sich durch eine **Mischnutzung** aus, verbindet **neuen Wohnraum im Zentrum** mit der Nutzung bereits versiegelter Flächen und schafft damit wertvolle Qualitäten im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung. Besonders hervorzuheben ist die **hervorragende Anbindung an die Südbahn**, die eine attraktive, klimaschonende Mobilität mit kurzen Wegen nach Graz ermöglicht.

Da sich das Projekt noch in Entwicklung befindet, können zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten architektonischen oder funktionalen Details genannt werden. Die Einbindung in den laufenden Prozess der Ortskernbelebung wurde jedoch als wertvoller Beitrag zur langfristigen Transformation des Zentrums von allen Beteiligten anerkannt.

Gewerbetreibende

Am 11. November 2024 fand im Generationenhaus Gratwein ein Gewerbestammtisch im Rahmen des Projekts statt. Die Veranstaltung brachte eine Reihe von lokalen Unternehmer:innen zusammen – darunter sowohl **etablierte Betriebe** als auch **junge, an einer Ansiedlung im Ortskern interessierte Unternehmer:innen**. Ziel war es, Perspektiven für die wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums zu diskutieren, neue Impulse zu setzen und mögliche Kooperationen zu fördern.

Nach der Begrüßung durch Bürgermeisterin Doris Dirnberger und Rainer Rosegger wurde ein Überblick über den bisherigen Projektverlauf gegeben – inklusive Leerstandserhebung, Aufbau der Immobilienplattform und Koordinierung mit Landesstellen. Der Veranstaltungsort selbst – das **Generationenhaus** – wurde als **wichtiger Impulsgeber für neue Nutzungen im Zentrum** hervorgehoben.

Ein Schwerpunkt des Abends lag auf der **Reflexion der Wirtschaftsvision von 2004**.

Exkurs: Rückblick auf die Wirtschaftsvision Gratwein 2004

Im Rahmen des Stammtisches wurde ein Dokument aus dem Jahr 2004 zur wirtschaftlichen Entwicklung von Gratwein – die sogenannte „Wirtschaftsvision 2004“ – gemeinsam gelesen und in Kleingruppen diskutiert. Die zentralen Themen damals waren bereits:

- Hohe Anzahl leerstehender Geschäftsflächen im Zentrum
- Schwache Vernetzung der Gewerbetreibenden
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Fehlen eines koordinierten Standortmanagements
- Kaum attraktive Angebote für junge Zielgruppen

Die Diskussion zeigte, dass **ein Großteil dieser Herausforderungen auch 20 Jahre später noch aktuell ist**. Die Teilnehmer:innen betonten, dass trotz guter Analysen in der Vergangenheit **konkrete Umsetzungsschritte ausgeblieben** seien. Dies führte zu **Enttäuschung und Vertrauensverlust** in die kommunale Entwicklung: „Wenn nach Berichten nichts passiert, verlieren die Leute den Glauben“, so ein Teilnehmer.

Die kritische Rückschau war deshalb ein wichtiger Realitätscheck. Es wurde deutlich: **Nur sichtbare, spürbare Veränderungen können das Vertrauen der Bevölkerung wieder stärken.** Die derzeit laufenden Aktivitäten im Rahmen von *OK Gratwein II* (z. B. Immobilienplattform, Förderberatung, Impulsnutzungen) wurden deshalb durchwegs begrüßt – allerdings auch mit der Erwartungshaltung verknüpft, dass diese **nicht wieder im Sande verlaufen**, sondern **zielgerichtet und verbindlich** weitergeführt werden.

Ergebnisse und offene Fragen aus dem Stammtisch

- **Verantwortungsübernahme:** Bei der Sondierung für die Gründung einer neuen Gewerbe- und Eigentümer:innenvereinigung zeigte sich zwar Interesse, **es konnten jedoch keine Personen gefunden werden**, die bereit waren, Verantwortung oder Koordinationsaufgaben zu übernehmen. Der Wunsch nach **professioneller Begleitung und klarer Struktur** wurde mehrfach geäußert.
- **Potenzialflächen & Interesse an Ansiedlung:** Es wurden konkrete Raumbedarfe genannt, u. a. für ein Yoga-Studio sowie für einen wachsenden Büro- und Logistikbetrieb. Dies zeigt, dass es **nach wie vor Bedarf für gut integrierte Standorte im Ortskern gibt**, allerdings müssen **Preisniveau, Verfügbarkeit und Ausstattung passen.**
- **Inklusion als USP:** Das Thema Inklusion wurde besonders hervorgehoben – nicht nur als soziales Anliegen, sondern auch als **strategisches Alleinstellungsmerkmal** für den Ortskern. Die Idee eines weiterführenden LEADER-Projekts für ein „Inklusives Zentrum Gratwein“ wurde von mehreren Teilnehmer:innen befürwortet.
- **Kooperation und Kommunikation:** Die **Vernetzung unter Gewerbetreibenden ist schwach ausgeprägt** – viele kennen einander kaum. Angeregt wurden neue Formate der Zusammenarbeit, eine bessere Nutzung digitaler Kommunikationskanäle und eine gezielte Ansprache junger Zielgruppen.

Der Gewerbestammtisch zeigte einerseits **Aufbruchstimmung und konstruktive Energie**, andererseits aber auch die **Ermüdung durch langwierig bestehende Herausforderungen**. Die Diskussionen machten deutlich, dass Gratwein viele Chancen bietet – insbesondere durch seine Lage, seine Infrastruktur und seine Potenzialflächen. Um diese zu heben, braucht es jedoch **klare Verantwortlichkeiten, gezielte Förderungen und eine konsequente Umsetzungskultur**. Die Fortführung der Initiative und die Integration wirtschaftlicher Interessen in die Gesamtstrategie zur Ortskernentwicklung wurden als **zentrale Erfolgsbedingungen** erkannt.

Inklusion

Bereits im Vorgängerprojekt *OK Gratwein I* wurde das Thema Inklusion als potenzielles Alleinstellungsmerkmal (Unique Selling Proposition, USP) für den Ortskern von Gratwein identifiziert. Der Verein 4For21, der sich für die Belange von Menschen mit Trisomie 21 einsetzt und das Café Häferl im Generationenhaus betreibt, brachte wertvolle Perspektiven und Expertise in den Prozess ein. Ein weiterer bedeutender Schritt war das Gespräch mit dem Generalsekretär der Lebenshilfe Österreich, der großes Interesse an dem Ansatz zeigte, Inklusion als zentrales Element der

Ortskernentwicklung zu positionieren. Diese Gespräche unterstrichen die Relevanz und das Potenzial eines inklusiven Ansatzes für Gratwein.

Best-Practice-Beispiel: Wiener Neudorf

In **Wiener Neudorf** begann der Weg zur inklusiven Gemeinde ursprünglich in der Schule – und weitete sich Schritt für Schritt auf den gesamten Ort aus. Die zentrale Erkenntnis war: **Inklusion ist nicht nur ein Thema der Bildung**, sondern betrifft **alle Lebensbereiche** – vom Wohnen über die Freizeitgestaltung bis hin zur Gemeindeverwaltung und Wirtschaft.

Ausgangspunkt: Schule als Motor der Veränderung

Die inklusive Haltung entstand an der Volksschule Wiener Neudorf, wo früh begonnen wurde, Kinder mit und ohne Behinderung gemeinsam zu unterrichten und **inklusive Pädagogik im Alltag zu leben**. Die positiven Erfahrungen in der Schule führten zu einer verstärkten Auseinandersetzung mit dem Thema im Gemeindekontext.

Ausweitung auf die Gemeinde: Der Index für Inklusion

Um die Vision einer inklusiven Gemeinde umzusetzen, wurde Wiener Neudorf Pilotkommune für den „**Index für Inklusion – Kommunale Version**“.

Dieser Leitfaden stellt gezielte Fragen, wie sich Inklusion im Alltag einer Gemeinde realisieren lässt – etwa:

- **Wie barrierefrei sind unsere Wege und Gebäude?**
- **Wie zugänglich sind unsere Informationen?**
- **Wie inklusiv sind unsere Feste, Veranstaltungen und Vereinsangebote?**

Mit Unterstützung des **Forums Inklusion** wurden Dialogprozesse gestartet, die Vertreter:innen aus Verwaltung, Bildung, Soziales, Kultur und der Zivilgesellschaft einbezogen.

Aufbau von Strukturen: Inklusionsteam und Steuerungsgruppe

Um die vielen kleinen und großen Maßnahmen zu bündeln, wurde ein **Inklusionsteam** eingerichtet, das aus Fachleuten, Gemeinderät:innen, Eltern, Betroffenen und engagierten Bürger:innen besteht. Das Team koordiniert Maßnahmen, entwickelt Vorschläge und sorgt dafür, dass **Inklusion als Querschnittsmaterie** in allen Gemeindeprojekten mitgedacht wird.

Konkrete Maßnahmen im Ort

- **Barrierefreie Gemeindeinformation:** Leicht verständliche Texte, barrierefreie Websites und gezielte Kommunikation.
- **Inklusive Arbeitsplätze:** Menschen mit Behinderungen wurden z.B. im Gemeindeamt angestellt (z.B. Daniel Wotzel – ein Positivbeispiel für Integration ins Arbeitsleben).
- **Inklusive Veranstaltungen:** Gemeinsame Spielefeste, sportliche Aktivitäten und Kulturangebote.
- **Bewusstseinsbildung:** Schulprojekte, Fortbildungen für Verwaltung und Politik, Beteiligungsformate mit Betroffenen.

Fazit

Der Weg von Wiener Neudorf zeigt, wie **aus einem schulischen Impuls** ein **gemeindeweites Inklusionsprojekt** werden kann. Entscheidend war die Haltung: Nicht für Menschen mit Behinderungen, sondern **mit ihnen gemeinsam** gestalten.

So wurde Inklusion Schritt für Schritt zu einem **zentralen Bestandteil der Ortsentwicklung**. Dieser systemische Zugang dient auch dem Projekt *OK Gratwein* als inspirierendes Vorbild.

wiener-neudorf.gv.at

Entwicklung eines Konzeptpapiers für Gratwein

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus Wiener Neudorf und den eigenen Recherchen wurde ein Konzeptpapier erstellt, das die Implementierung von Inklusionsmaßnahmen in Gratwein skizziert. Dieses Papier, das dem Bericht als Anhang beigelegt ist, enthält konkrete Vorschläge und Handlungsempfehlungen, wie Inklusion im Ortskern von Gratwein verankert werden kann.

Die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Inklusion im Rahmen von *OK Gratwein II* hat gezeigt, dass durch gezielte Maßnahmen nicht nur die soziale Teilhabe gefördert, sondern auch die Attraktivität des Ortskerns gesteigert werden kann. Die Erfahrungen aus Wiener Neudorf dienen dabei als wertvolle Orientierung, um in Gratwein nachhaltige und inklusive Strukturen zu schaffen.

AP4: Konzept für Impulsnutzungen – Salon Courage

Ein zentrales Element des Projekts *OK Gratwein II* war die Entwicklung und Umsetzung von Impulsnutzungen im Ortskern. Als erstes sichtbares Zeichen wurde im ehemaligen Papier- und Schreibwarengeschäft „Courage“ ein offener Projektraum realisiert – der Salon Courage.

Die Idee für den Salon entstand bereits im Rahmen des vorangegangenen Beteiligungsprozesses (*OK Gratwein I*), in dem die Aktivierung leerstehender Erdgeschoßflächen als wesentlicher Impuls zur Ortskernbelebung identifiziert wurde. Die Konzeption und Umsetzung erfolgte durch das Architekturkollektiv Studio Magic, die Koordination übernahm die Marktgemeinde Gratwein-Straßengel.

Der Salon Courage wurde im Frühjahr 2025 eröffnet und steht seither als niederschwelliger, multifunktionaler Raum im Herzen von Gratwein zur Verfügung. Ziel ist es, Begegnung, kulturelle Aktivitäten, Beratung und temporäre Nutzungen im Ortskern zu ermöglichen – mit einem besonderen Fokus auf gemeinwohlorientierte Angebote. Damit ergänzt der Salon das Angebot des Generationenhauses um einen besonders niederschweligen Raum für vielfältige Nutzungen.

Ausstattung und Nutzung

Der Salon befindet sich in der Kirchengasse 1 und ist mit Küche, flexibler Möblierung sowie Regalen ausgestattet. Erste Veranstaltungen wie Vernetzungsrunden und Besprechungen wurden bereits erfolgreich durchgeführt.

Im Rahmen von *OK Gratwein II* wurden das Nutzungskonzept sowie die Nutzungsbedingungen für den Salon Courage erarbeitet. Diese regeln sowohl die kostenfreie Nutzung für gemeinwohlorientierte Zwecke als auch die Möglichkeit privater Veranstaltungen gegen Gebühr. Die Reservierung ist online

oder telefonisch bei der Gemeinde möglich. Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall über die Einstufung der Nutzung.

Ein zentrales Ziel ist es, mit dem Salon eine niederschwellige Infrastruktur für lokale Initiativen zu schaffen und temporäre Nutzungen zu ermöglichen, die neue Impulse im Ortskern setzen. Der Salon kann zukünftig auch als Stützpunkt für eine mögliche Ortskernkoordination dienen.

Gesellschaftlicher Mehrwert

Der Salon Courage stärkt das Gemeinschaftsgefühl, bietet Raum für zivilgesellschaftliches Engagement und trägt zur Sichtbarkeit innovativer Ideen bei. Er ist ein praktisches Beispiel dafür, wie durch kleinteilige, kreative Impulssetzungen eine nachhaltige und sozial orientierte Ortskernentwicklung angestoßen werden kann.

Die im Projekt erarbeiteten Nutzungsbedingungen bilden die Grundlage für einen geregelten und transparenten Betrieb. Während eines Testbetriebs wird die Nutzung durch die Gemeinde evaluiert und bei Bedarf angepasst.

AP5: Projektmanagement

Das Projekt *OK Gratwein II* wurde von der Agentur SCAN in enger Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel sowie der Steuerungsgruppe koordiniert. Die Steuerungsgruppe setzte sich aus Vertreter:innen der Gemeinde (Verwaltung und Politik), dem externen Planerbüro Steiner de Beer sowie der Projektleitung SCAN zusammen. Insgesamt fanden im Projektzeitraum 9 Steuerungsgruppensitzungen statt, bei denen zentrale Entscheidungen vorbereitet, abgestimmt und dokumentiert wurden.

Die Agentur SCAN übernahm dabei die Gesamtkoordination, einschließlich:

- Gemeinsame Kommunikation mit der Marktgemeinde mit der Förderstelle (LEADER-Region)
- Erstellung von Sitzungsunterlagen, Protokollen und Berichtsdokumenten
- Organisation und Durchführung von Projektterminen und Workshops
- Unterstützung der Gemeinde bei interner Aufgabenverteilung und externer Abstimmung (z. B. mit Abteilungen des Landes Steiermark)
- Redaktion und Umsetzung öffentlicher Informationen (z. B. zur Immobilienplattform, Veranstaltungen oder Förderinformationen)

Ein wichtiger Bestandteil war die kontinuierliche Abstimmung mit dem Planerteam von Steiner de Beer, um die baulich-räumlichen Überlegungen mit den sozioökonomischen Projektzielen zu verbinden.

Im Rahmen des Projektmanagements wurde auf die Notwendigkeit einer strukturellen Verstetigung hingewiesen. Derzeit liegen viele Aufgaben im Bereich der Ortskernentwicklung bei Einzelpersonen in der Gemeindeverwaltung. Um zukünftige Vorhaben wirkungsvoll umzusetzen, wurde empfohlen, mittelfristig eine Funktion wie einen *Ortskernkoordinatorin* einzurichten, die/der als zentrale Ansprechperson für Projekte, Eigentümer:innen und Förderstellen agieren kann.

5. Ergänzende Maßnahmen: Koordination mit dem Land Steiermark

Obwohl im ursprünglichen Projektantrag nicht vorgesehen, wurde im Verlauf des Projekts deutlich, dass eine koordinierte Abstimmung mit den Landesabteilungen A16 (Raumplanung) und A17 (Ortskernentwicklung) eine zentrale Voraussetzung für eine wirksame und längerfristige Ortskernentwicklung in Gratwein darstellt. Bereits im Rahmen von *OK Gratwein I* wurde diese strategische Koordination angestrebt, da teilweise unterschiedliche Zielrichtungen und Herangehensweisen innerhalb der Landesabteilungen erkennbar waren:

So wurde im Beteiligungsprozess der *Lokalen Agenda 21*, gefördert durch die A17, die Verkehrsberuhigung im Zentrum als zentrales Anliegen identifiziert. Eine breite Mehrheit aus Bevölkerung, Stakeholdern und Politik sah darin ein Schlüsselprojekt zur Belebung des Ortskerns. Maßnahmen wie eine Begegnungszone wurden jedoch von Seiten der zuständigen Behörde zurückhaltend oder kritisch beurteilt. Dies verdeutlicht, wie wichtig eine abgestimmte, kooperative und transparente Vorgehensweise zwischen Gemeinde und Land ist.

Auf Initiative der Marktgemeinde und der externen Projektbegleitung wurde daher am 23. Jänner 2025 ein *gemeinsamer Runder Tisch* mit Vertreter:innen der Abteilungen A16 und A17 einberufen.

Ziel des Treffens:

- Darstellung des aktuellen Projektstands und der Vorarbeiten
- Diskussion über Förderlogiken und Schnittstellen zu Landesstrategien (Mobilität, Raumplanung, Fußverkehr)
- Grundlage für die Entwicklung eines integrierten Masterplans schaffen

Inhaltliche Schwerpunkte:

- Präsentation des *OK-Gratwein-Prozesses* mit Vorarbeiten und Maßnahmen
- Diskussion zur *Fußverkehrsstrategie* in enger Abstimmung mit der A16
- Vorstellung von Varianten zur *Umfahrungsspanne Gratwein* (Monika Hofer, A16)
- Information zu *Förderinstrumenten* (BZ-Mittel, EFRE, A17-Budget)
- *Strategien zur Mobilisierung privater Investitionen*
- Vorstellung von *Best-Practice-Beispielen* aus Ilz und Kapfenberg durch das Land Steiermark

Im Vorfeld des Treffens wurde durch die Planer *Steiner de Beer* eine kompakte Übersicht zu allen relevanten Projekten im Ortskern erstellt. Diese wurden auf Basis eines von der A17 entwickelten Bewertungssystems analysiert. Die Bewertungskriterien umfassten unter anderem:

- Soziales Miteinander
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Ökonomie und Image
- Stadtplanung und Freiraumgestaltung
- Effizienz und Förderfähigkeit

Diese Kriterien ermöglichten eine transparente Priorisierung und dienen als solide Grundlage für zukünftige Förderentscheidungen und strategische Planungen.

Ergebnisse und strategische Bedeutung

Trotz des breiten Konsenses und der produktiven Diskussionen konnte im Rahmen des Projektzeitraums leider *keine formale Abstimmung über nächste Umsetzungsschritte erfolgen*, da ein vereinbarter Folgetermin mehrfach verschoben wurde. Ein Termin mit Frau Nina Fank-Habe (A16) war für 13. März 2025 vorgesehen, liegt jedoch nun außerhalb des Projektzeitraums.

Nichtsdestotrotz wurde mit dem Runden Tisch ein wertvoller strategischer Prozess angestoßen, der für die mittelfristige Erstellung eines Masterplans, die gezielte Nutzung von Fördermitteln und die Bündelung kommunaler und privater Kräfte essenziell ist.

Es zeigt sich: Für kleine Gemeinden wie Gratwein-Straßengel ist eine verlässliche und auf Augenhöhe geführte Zusammenarbeit mit den Landesstellen entscheidend, um strukturelle Veränderungen im Ortskern initiieren zu können. Die im Rahmen des Treffens formulierten Empfehlungen zur Schaffung klarer Zuständigkeiten, zur Entwicklung eines Zukunftsbilds sowie zur professionellen Standortentwicklung wurden aufgenommen und sollen in weiteren Projektphasen systematisch weiterverfolgt werden.

6. Projektfortschritt und Wirkung

Die wesentlichen Ziele des Projekts wurden erreicht:

- Die digitale Immobilienplattform wurde umgesetzt und ist online verfügbar.
- Daten zum Leerstand und zur Sockelzonennutzung wurden erhoben.
- Stammtische mit Eigentümer:innen, Gewerbetreibenden und Akteuren zur Inklusion wurden durchgeführt.
- Mit dem *Salon Courage* wurde eine erste Impulsnutzung erfolgreich realisiert.

Erste Wirkungen:

- Das Thema Leerstand hat Sichtbarkeit erhalten – innerhalb der Gemeinde wie auch regional.
- Es konnten neue Netzwerke zwischen Gemeinde, Wirtschaft und Zivilgesellschaft geknüpft werden.
- Der Salon Courage dient bereits als Plattform für niederschwellige Nutzung und Austausch.
- Fördermöglichkeiten wurden strukturiert aufbereitet und erstmals systematisch an Eigentümer:innen kommuniziert.

Herausforderungen:

- Die Beteiligung einiger Zielgruppen – insbesondere der Hauseigentümer:innen – blieb hinter den Erwartungen. Viele Eigentümer:innen zeigten zwar grundsätzliches Interesse, warten aber erste sichtbare Investitionen ab.
- Politische Übergänge – wie die Landtagswahl im Herbst 2024 und die Gemeinderatswahl im Frühjahr 2025 – führten zu Verzögerungen. In solchen Phasen liegt der Fokus häufig auf parteipolitischen Fragen, Entscheidungsprozesse stocken und Zuständigkeiten sind unklar. Für kommunale Entwicklungsprozesse ist dies eine besondere Herausforderung – eine strukturelle Absicherung über Projektzyklen hinaus ist daher essenziell.

Einordnung im Rahmen der ÖROK-Empfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen (2019):

Die **Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK)** veröffentlichte im Jahr 2019 gezielte **Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen**¹, um Gemeinden und Regionen dabei zu unterstützen, ihre Zentren nachhaltig zu entwickeln und Leerstände zu reduzieren. Diese Empfehlungen definieren zentrale Handlungsfelder – von der gesetzlichen Verankerung über die Schaffung integrierter Konzepte bis hin zur Aktivierung privater Akteur:innen.

Das Projekt *OK Gratwein II* orientierte sich an diesen Empfehlungen und leistete durch seine Maßnahmen – etwa im Bereich Leerstandsmanagement, Beteiligung, digitale Innovation und Kooperation mit Landesstellen – einen Beitrag zur praktischen Umsetzung dieser strategischen Leitlinien.

Empfehlung	Status in OK Gratwein II
1. Gesetzliche Verankerung	Indirekt adressiert – Empfehlungen zur Integration in „Starke Zentren“ formuliert.
2. Aufbau von Organisationsstrukturen	Erste Ansätze erfolgt (z. B. Steuerungsgruppe, Koordination durch Gemeinde), Ortskernkoordination empfohlen.
3. Ortskernabgrenzung	Abgrenzung in enger Abstimmung mit A17 erfolgt.
4. ISEK oder vergleichbare Konzepte	ISEK noch nicht erstellt, Masterplan in Vorbereitung.
5. Regionaler Kontext	Vernetzung mit Land und LEADER-Region begonnen, Ausweitung empfohlen.
6. Information und Beteiligung	Sehr hohe Beteiligungsintensität im OK Gratwein I; Formate in Phase II fortgeführt.
7. Aktivierung privater Akteur:innen	Teilweise gelungen, aber stark ausbaufähig (v. a. bei Eigentümer:innen).
8. Förderungen für Wohnraum im Zentrum	Übersicht erstellt und kommuniziert, Umsetzung durch Eigentümer:innen steht noch aus.
9. Sicherung von Betrieben im Zentrum	Impulse gesetzt (z. B. Gewerbestammtisch), stabile Strukturen fehlen noch.
10. Baukulturelle Unterstützung	Langfristige fachliche Begleitung durch Büro Steiner de Beer mit Expertise im Ortskern Gratwein wichtig.

1

https://www.oerok.gv.at/fileadmin/bestellservice/publikationen_pdf/broschuere_Fachempfehlungen_zu_r_Staerkung_von_Orts_und_Stadtkernen_in_Oesterreich_Rahmen_Empfehlungen_Beispiele_kurzfassung_DE.pdf abgerufen am 29. 4. 2025

Die Analyse zeigt: In Gratwein wurden viele Empfehlungen bereits aktiv aufgegriffen, wenngleich weitere Schritte – insbesondere im Bereich strukturierter Organisationsformen und rechtlicher Verankerung – erforderlich sind.

7. Monitoring-System für die Immobilienplattform & Ortskernbelebung

Die nachhaltige Entwicklung des Ortskerns von Gratwein erfordert nicht nur gute Konzepte und konkrete Maßnahmen, sondern auch ein laufendes **Monitoring**, das Erfolge sichtbar macht, frühzeitig Herausforderungen erkennt und eine evidenzbasierte Weiterentwicklung ermöglicht.

Mit der Implementierung der Immobilienplattform und den flankierenden Maßnahmen zur Ortskernbelebung wurde ein innovativer Prozess in Gang gesetzt, der nun **systematisch begleitet und ausgewertet** werden soll. Das entwickelte Monitoring-System bietet ein praxisnahes Instrument zur **Selbstevaluation** der Gemeinde sowie zur **externen Kommunikation von Fortschritten** gegenüber Förderstellen, politischen Entscheidungsträger:innen und der Öffentlichkeit.

Das Monitoring umfasst vier strategische Zielbereiche:

Ziel 1: Aktivierung von Leerstand und Flächen

Die Hauptintention der Plattform ist es, bestehende Leerstände sichtbar zu machen und einer Nutzung zuzuführen. Um den Fortschritt zu bewerten, werden regelmäßig Daten zur Anzahl der veröffentlichten Inserate, erfolgreichen Vermittlungen und zum Anteil genutzter Erdgeschoßzonen erhoben.

Indikator	Messgröße	Erhebungsintervall	Datenquelle
Anzahl der veröffentlichten Inserate	# aktuell verfügbarer Objekte	Monatlich	KOMSIS-Backend
Erfolgreiche Vermittlungen	# gemeldeter Vermietungen/Verkäufe	Quartalsweise	Rückmeldung Anbieter:innen / Gemeinde
Nutzung Erdgeschoßzonen	% genutzte / leerstehende Erdgeschoßflächen	Jährlich	Leerstandskataster (KOMSIS) & Vor-Ort-Erhebung

Ziel 2: Nutzung & Bekanntheit der Plattform

Damit die Plattform ihre Wirkung entfalten kann, muss sie bekannt, einfach zugänglich und aktiv genutzt sein. Die Plattformdaten und das Nutzer:innenfeedback liefern Einblick in Reichweite und Akzeptanz.

Indikator	Messgröße	Erhebungsintervall	Datenquelle
Seitenaufrufe / Besucher:innen	# Aufrufe / Nutzer:innen	Monatlich	Webstatistik (Analytics- Tool)
Neu erstellte Inserate	# Inserate	Monatlich	KOMSIS-Backend
Feedback zur Plattform	# Rückmeldungen / Einschätzungen	Quartalsweise	E-Mail / Kontaktformular / Kurzbefragung

Ziel 3: Stärkung der Zusammenarbeit vor Ort

Die Plattform und begleitende Maßnahmen sollen nicht isoliert wirken, sondern die Zusammenarbeit von Wirtschaft, Eigentümer:innen und zivilgesellschaftlichen Akteur:innen stärken. Die Zahl an Treffen, Kooperationen und Zwischennutzungen sind hier zentrale Indikatoren.

Indikator	Messgröße	Erhebungsintervall	Datenquelle
Gewerbe- & Eigentümer:innen-Treffen	# Veranstaltungen	Halbjährlich	Gemeindekalender / Protokolle
Beteiligung an Zwischennutzungen	# Projekte / Personen	Laufend	Gemeindeverwaltung / Projektteam
Neu initiierte Kooperationen	# Kooperationen	Jährlich	Rückmeldung / Interviews / Stammtische

Ziel 4: Sichtbarkeit & Image des Ortskerns

Nicht zuletzt soll der Ortskern als Ort des Wandels und der Möglichkeiten wahrgenommen werden. Mediale Präsenz, Rückmeldungen der Bevölkerung und sichtbare Neugründungen geben Auskunft über den Imagewandel und seine Wirksamkeit.

Indikator	Messgröße	Erhebungsintervall	Datenquelle
Präsenz in Medien & Gemeindefinfos	# Artikel / Postings	Quartalsweise	Pressespiegel / Social Media
Wahrnehmung der Veränderung	Qualitatives Feedback	Jährlich	Kurzbefragung Veranstaltungen / online
Neue Geschäftsansiedlungen	# Neugründungen	Jährlich	Gewerberegister / Wirtschaftsausschuss

Ergänzend: Steuerungsgruppe & Review

- **Vierteljährliche Auswertung** der Kernindikatoren durch die zuständige Stelle der Gemeinde.
- **Jährlicher Monitoringbericht** im Gemeinderat bzw. im Ausschuss für Ortskernentwicklung.
- **Feedbackschleifen mit Akteur:innen:** etwa im Rahmen eines halbjährlichen „Ortskern-Dialogs“ mit Eigentümer:innen, Wirtschaftstreibenden und Initiativen.
- **Optional:** Einbindung externer Evaluator:innen zur Qualitätssicherung.

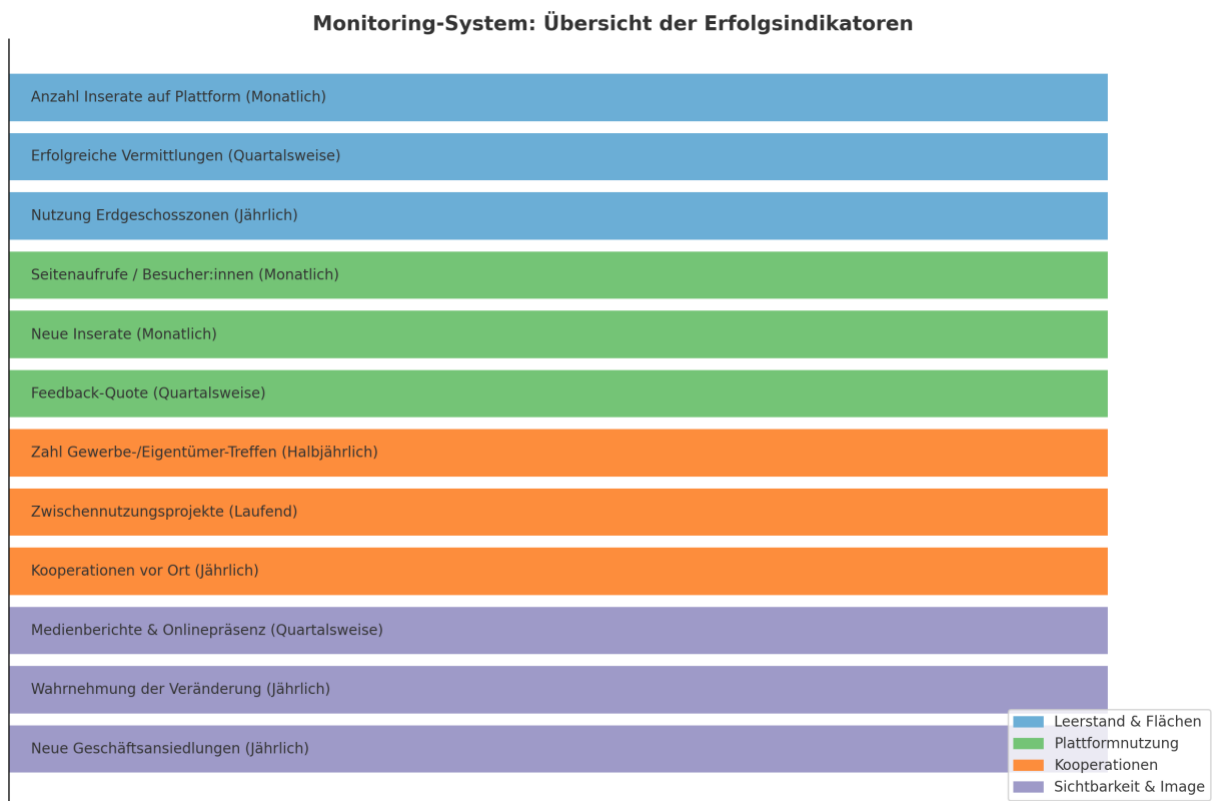


Abbildung 5: Vorschlag Monitoringsystem

8. Fazit und Ausblick

Mit OK Gratwein II wurde eine **tragfähige Grundlage** für die nächste Phase der Ortskernentwicklung geschaffen. Die Kombination aus Leerstandserhebung, digitaler Plattform, Impulsnutzung und partizipativer Prozessführung ermöglichte sichtbare Fortschritte – trotz erschwerender Rahmenbedingungen.

Die Ergebnisse zeigen: In Gratwein ist Bewegung entstanden – sowohl in der Gemeindeverwaltung als auch bei den lokalen Akteuren. Es ist jedoch noch ein weiter Weg zu gehen, um strukturelle Veränderungen dauerhaft zu etablieren. Sichtbare Investitionen (z. B. Sanierungen, Neuansiedlungen) und die Schaffung von professionellen Strukturen (z. B. Ortskernkoordination) sind nun entscheidend.

Empfehlungen für die Weiterarbeit:

1. **Verstetigung über Ortskernkoordination:** Einrichtung einer zentralen Ansprechperson für Eigentümer:innen, Förderstellen und Kooperationsprojekte.
2. **Nutzung verfügbarer Förderprogramme:** Insbesondere EFRE, BZ-Mittel und A17-Instrumente sollten gezielt zur Finanzierung von Masterplan, Impulsprojekten und Mobilitätsmaßnahmen eingesetzt werden.
3. **Integration in das Landesmodell „Starke Zentren“:** Die formale Anbindung an dieses Programm könnte Zugang zu zusätzlichen Ressourcen und Know-how eröffnen.
4. **Kontinuität in der politischen Unterstützung:** Ein überparteiliches Commitment ist erforderlich, um zentrale Projekte wie Umfahrung, Verkehrsberuhigung oder neue Wohnbauimpulse weiterzutreiben.
5. **Professionelle Kommunikation und Eigentümer:innenansprache:** Sichtbare Erfolge müssen aktiv kommuniziert werden. Eine neue Runde der Leerstandserhebung über die Plattform – medienwirksam und begleitet durch Veranstaltungen – ist ein wichtiger nächster Schritt.

Zusammenfassend:

OK Gratwein I und II haben bewiesen, dass auch in kleineren Gemeinden ein strategisch fundierter, partizipativer und innovativer Ansatz zur Ortskernentwicklung möglich ist. Der eingeschlagene Weg verdient Fortsetzung – und zeigt, wie Leerstand nicht nur als Problem, sondern auch als Chance genutzt werden kann.

9. Anhang

- Nutzungskonzept Salon Courage