ZISTERSDORF

... das Leben findet Innenstadt!

Projekt 2: 2013/2014

Zistersdorf

Das Leben findet Innenstadt

GRUPPE 1

Florian Ehrenreich // 1127328
Andreas Leimer // 1125724
Paul Kästner // 1126380
Andreas Maitisch // 1127087
Clemens Niessner // 1127186

BETREUUNG

Helene Linzer // Fachbereich Örtliche Raumplanung
Wolf-Dieter Frei // Fachbereich Örtliche Raumplanung
Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald // Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik
Bardo Hörl // Fachbereich Verkehrssystemplanung
Arnold Faller // Institut für Architekturwissenschaften

TU WIEN
TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
- 1.1 Prolog ... 5
- 1.2 Chronik ... 6
- 1.3 Wo liegt Zistersdorf ... 7
- 1.4 Impressionen ... 8
- 1.5 Über das Projekt ... 10

2. Analyse - Zistersdorf kennen lernen
- 2.1 Bestandsanalyse ... 13
- 2.2 SSCR-Analyse ... 17
- 2.3 SSCR-Ergebnisse ... 18

3. Leitbild - Leben finden Innenstadt
- 3.1 Das Leitbild ... 21
- 3.1 Das Phasenmodell ... 26

4. Leitprojekt: Innenstadtbelebung
- 4.1 Innenstadtbelebung ... 29
- 4.2 Leerstandsmanagement ... 33
- 4.3 Zwischennutzung ... 37
- 4.4 Stadt der kurzen Wege ... 38
- 4.5 Zistersdorf der kurzen Wege? ... 40
- 4.6 SeniorInnenwohngemeinschaften ... 43
- 4.7 Jung bis Alt.ernativ ... 45
- 4.8 Bausteinkonzept ... 47
- 4.9 Fassadenerneuerung ... 51
- 4.10 Dorf- und Stadterneuerung ... 52

5. Leitprojekt: Platz Da !
- 5.1 Die derzeitige Situation ... 54
- 5.2 Der Weg zum Leitprojekt ... 55
- 5.3 Die Neugestaltung ... 57
- 5.4 Gestaltungsplan ... 60
- 5.5 Entwurfsplan HTL-Neubau ... 61
- 5.6 Neue Stellplatzlösung ... 62
- 5.7 Kiss & Go ... 63
- 5.8 Zeitlicher Ablauf ... 64
- 5.9 Kostenaufstellung ... 67

6. Anhang
- 6.1 Das Team ... 70
- 6.3 Literaturverzeichnis ... 71
- 6.2 Quellenverzeichnis ... 72
- 6.3 Abbildungsverzeichnis ... 73
- 6.4 Outro ... 74

1. EINLEITUNG

1.1 Prolog

Im Herzen des Weinviertels gelegen, ist Zistersdorf mit seinen derzeit 5437 EinwohnerInnen österreichweit vor allem durch die Erdölfunde bekannt. Bereits 1930 wurde hier mit der Förderung begonnen, was dem Ort über viele Jahre hinweg einen großen Zustrom an BürgerInnen einbrachte. Aber nicht nur die Bevölkerungszahl stieg dadurch stetig an, sondern auch der Wohlstand seiner Bürger.
Durch den Rückgang der Fördermengen und den technischen Fortschritt, der immer weniger Arbeiter für die Ölförderung notwenig macht, gehen diese positiven Effekte jedoch immer weiter zurück.

Verstärkt wird die derzeitig schwierige Situation zusätzlich durch den allgemein zunehmenden Konkurrenzkampf zwischen den Städten und durch den Abzug von großen Unternehmen in den letzten Jahrzehnten.
So kam es dazu, dass Zistersdorf zunehmend an Bewohnern, aber vor allem an öffentlichem Leben, verlor.
Die früher belebten Straßen werden heute nur noch von wenigen Menschen aufgesucht, Einkäufe werden in den Nachbarstädten erledigt und gearbeitet wird auch wo anders.
Um diese Negativentwicklung aufzuhalten und die bestmögliche Entwicklung für die Zukunft zu ermöglichen, ist es wichtig, in der Planung neue Wege zu gehen.
Es geht darum, die Stärken des Ortes auszubauen und die Schwächen so gut es geht zu beseitigen oder gar in Stärken umzuwandeln.

Mithilfe des gesetzlich vorgeschriebenen Örtlichen Entwicklungskonzepts und einem Leitbild für die Gemeinde Zistersdorf soll das vordergründige Ziel der Raumplanung „die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes“[1] erreicht werden.

Abb. 2: Landschaftsaufnahme bei Zistersdorf

Abb. 3: Kirchenplatz in Zistersdorf

1.2 Chronik

Auszug aus der Gemeindechronik[2]

Zistersdorf wurde im Jahre 1160 erstmals urkundlich erwähnt. Mitte des 13. Jahrhunderts wurde die von den Kuenringern gegründete Stadt bereits als mit Stadtmauern umgeben beschrieben. In diese Zeit fällt auch die Verleihung des Stadtrechtes. Der damals rechteckige Zentrumsplatz stellt die heute bekannte „Innenstadt“ dar.

Die Bewohner der Grenzstadt waren im Lauf der Jahrhunderte einer Vielzahl von feindlichen Einfällen ausgesetzt. Besonders die Hussiten wüteten im 15. Jahrhundert, später die Schweden im Verlauf des 30-jährigen Krieges und vor allem die Kuruzzen im Jahr 1706. Trotzdem entwickelte sich die Stadt rasch zu einem regionalen Handels- und Marktzentrum. Vor allem gab es rege Handelstätigkeit mit dem Umland und mit den östlichen Nachbarn in der heutigen Slowakei.

Die Zistersdorfer Stadtherren - nach dem Aussterben der Kuenringer folgten die Pottendorfer, später bis zum Jahre 1810 die Grafen von Althan - trugen unterschiedlich zur Entwicklung bei. Das Stadtwappen (rot-blau) erinnert noch heute an die Herrschaft der Pottendorfer. Hervorzuheben ist hier besonders Rudolf von Teuffenbach, der in der Stadt nicht nur den Ausbau des Schlosses, ehemals eine mittelalterliche Eckburg, vorantrieb, sondern auch ein Spital und das Franziskanerkloster gründete.
Das Schloss fiel nach dem Aussterben der Grafen von Althan an die k. u. k. Theresianische Ritterakademie, später erwarb die Stadtgemeinde das Gebäude und heute ist die Landesberufsschule (Heizung, Sanitär, Gas- und Wasserinstallation, Spengler und Kupferschmiede) im Schloss untergebracht.

Im 19. Jahrhundert erlebte die Stadt wirtschaftlichen Aufschwung und wuchs zu beträchtlicher Größe. Viele Gewerbebetriebe, die Ziegelindustrie und Bahnanschlüsse (Flügelbahn nach Drösing zur Nordbahn 1889 und Lokalbahn nach Pirawarth und Dobermannsdorf 1911) belebten die Wirtschaft.

Mit einer Fläche von 88,65 km² ist Zistersdorf die größte Gemeinde des Bezirkes Gänserndorf. In der Zwischenkrieg<szeit ernete Zistersdorf überregionale Aufmerksamkeit aufgrund der beträchtlichen Erdölfunde. Im Jahre 1930 stieß man erstmals auf Rohöl.

Abb. 4: Pestsäule in Zistersdorf

Die Bohrung Gösting II im Jahre 1934 ist hier besonders hervorzuheben, weil bereits eine Tagesproduktion von 30 Tonnen Erdöl gefördert werden konnte. Die Erdölvorkommen hatten ernorme Bedeutung für die Entwicklung des östlichen Weinviertels und die Wirtschaft der 1. Republik.

Die Großgemeinde besteht aus den Orten Blumenthal, Eichhorn, Gaiselberg, Gösting, Großinzersdorf, Loidesthal, Maustrenk, Windisch Baumgarten und Zistersdorf. Die Zusammenlegung dieser Gemeinden erfolgte in den Jahren 1971 und 1972.

1.3 Wo liegt Zistersdorf?

Mit seinen 5437 Einwohnern hat die Gemeinde die fünftgrößte Einwohnerzahl des Bezirks Gänserndorf und liegt etwa 60 Kilometer von Wien und 15 Kilometer vom tschechisch-slowakisch-österreichischen Dreiländereck entfernt.

Bestehend aus dem Hauptort und acht Katastralgemeinden ist der Ort in das Alpenvorland im nordöstlichen Weinviertel eingebettet, wo die Landschaft vor allem durch ihre sanften Hügel und ihre Weingärten geprägt ist.
Architektonisch wird das Landschaftsbild durch die charakteristischen Ölförderanlagen und die bis weithin sichtbaren Windparks ergänzt.

Zistersdorf in Zahlen[3]

Einwohner:	5.437
Fläche:	88,61 km²
Bevölkerungsdichte:	66 Einwohner/km²
Postleitzahl:	2225
Seehöhe:	200 Meter
Bürgermeister:	Wolfgang Peischl (ÖVP)
Arbeitsstätten:	415
Hauptwohnsitze:	2327
Nebenwohnsitze:	530

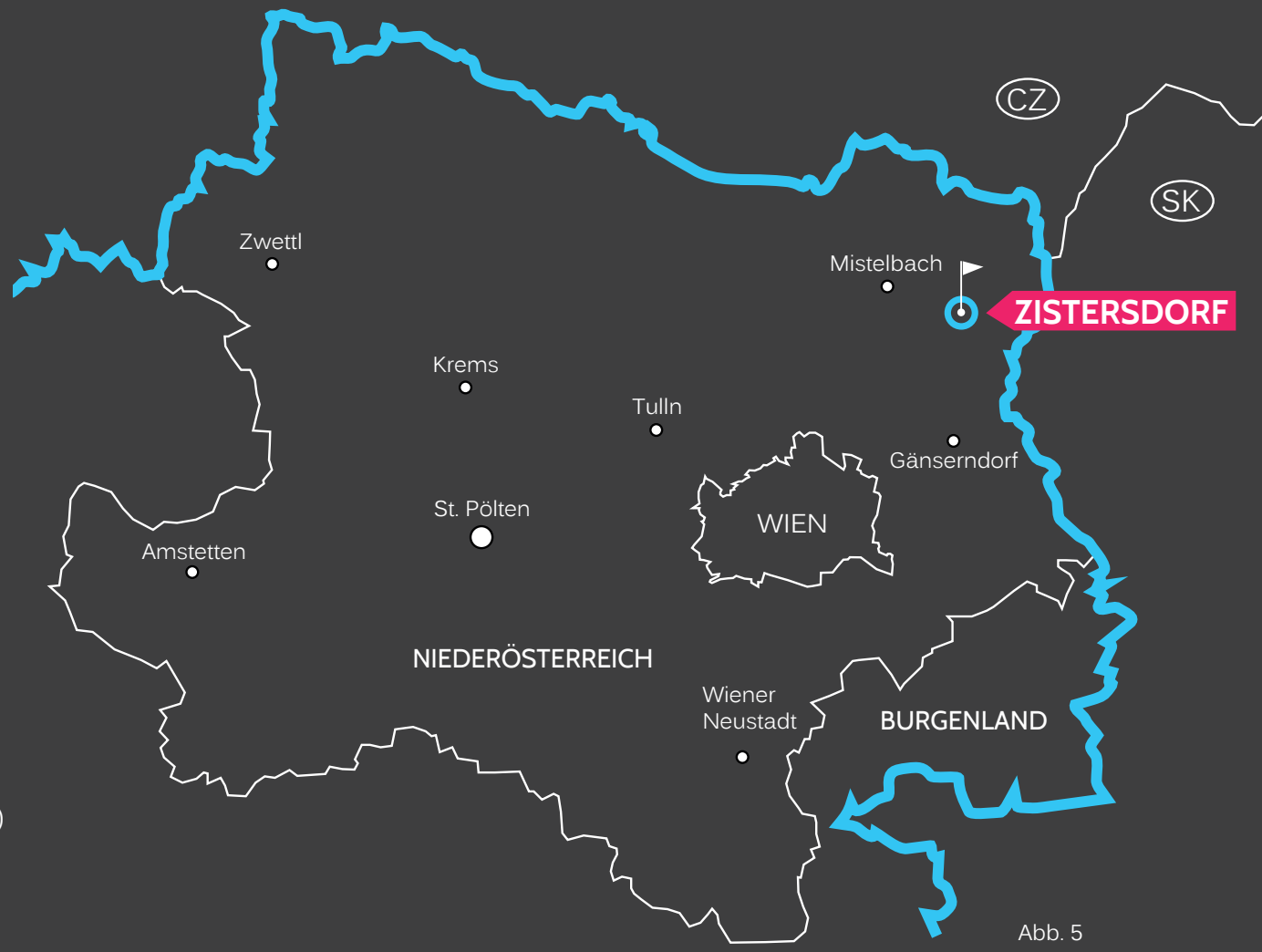


Abb. 5

1.4 Impressionen

Abb. 6

Abb. 7

1.5 Über das Projekt

Im Rahmen unseres zweiten umfangreichen Projektes, das wir innerhalb unseres Raumplanungsstudiums an der TU Wien zu absolvieren hatten, war es unsere Aufgabe im Zeitraum zwischen Oktober 2013 bis Jänner 2014 ein Örtliches Entwicklungskonzept zusammen mit einem Leitbild für die niederösterreichische Gemeinde Zistersdorf zu erstellen.

Ziel war es einerseits, dass die Studenten in einem realitätsnahen Rahmen den Prozess einer Konzepterstellung erlernen. Andererseits profitiert auch die Gemeinde davon.
Durch neue Sichtweisen auf Stärken und Schwächen ist es möglich, Ausgangslagen für die Entwicklung in eine erfolgreiche Zukunft zu schaffen.

Dieser Prozess stellte für uns eine große und sehr spannende Herausforderung dar, denn „Stadtentwicklungsplanung bewegt sich zunehmend weg von einer dirigistischen Steuerung hin zu einem interaktiven und vielschichtigen Prozess zwischen den Akteuren der Stadtgemeinschaft. Ziel sollte die Initiierung kreativer Prozesse, die Einbindung und das Engagement aller Interessensgruppen sein, wobei als Ergebnis der Entwicklungsplanung ein Zusammenspiel von formellen (örtliches Entwicklungskonzept) und informellen (Leitbild) Instrumenten stehen sollte.“[4]

Der Ablauf

Als Initialzündung zum Projekt verbrachten wir gemeinsam in der Gruppe eine Woche in Zistersdorf, um die Gemeinde, einige Betriebe und auch die Menschen vor Ort kennenzulernen. All die gewonnenen Erfahrungen galt es im Anschluss in Bestandsanalysen zu verarbeiten, welche den Teams bei der Erarbeitung ihrer Projekte als Grundlage dienen sollten.
Die Themen bewegten sich von der Verkehrsanalyse über die Analyse der städtebaulichen Struktur bis hin zur Darstellung der wirtschaftlichen Aktivitäten in Zistersdorf.

Abb. 8: Workshop im Rathaus

Vom Workshop in der ersten Woche ...

Abb. 9

Im nächsten Schritt galt es, Anfang November gemeinsam in der Gruppe die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in einer **SSCR-Analyse** zusammenzufassen. Als Grundlage für die weitere Planung und Leitbilderstellung konnten so Szenarien für die Zukunft herausgearbeitet werden.

Das **Leitbild** selbst ist ein Schlüsselpunkt des Projektes, da es als solches die Themenschwerpunkte für die weitere Entwicklung vorgibt.
Es gilt hierbei also klare Entwicklungsstrategien zu definieren, die den Weg in die Zukunft vorgeben, eine Abgrenzung zu anderen Städten ermöglichen und den Fokus auf die hervorstechenden Merkmale und Potentiale setzen. Nur so ist es möglich, die Stärken zu bündeln, mit allen Kräften auf eine positive Zukunft hinzuarbeiten und auf dem Weg dorthin nicht das Ziel aus den Augen zu verlieren.
Um dieses Leitbild umzusetzen, mussten wir es in der Folge, mehrere Leitprojekte erstellen.

Maßnahmen, die in ihrem Umfang größer oder auch kleiner sein konnten, stellten die Mittel zu Erreichung von kurz- oder längerfristigen Zielen des Leitbildes dar.
Die große Aufgabe dabei war es, stets die Kosten, den Maßstab und die generelle Realisierungschance anhand der Gegebenheiten vor Ort abzuwägen, denn einige Projekte mochten dem ersten Anschein nach perfekt zur Erreichung der Ziele erscheinen, stellen sich jedoch in der Folge für eine kleine Gemeinde wie Zistersdorf als nicht realisierbar heraus.

Auch die Akteure, die für die Umsetzung verantwortlich sind und die Instrumente, die herangezogen werden, wurden genau durchleuchtet, was im letzten Projektschritt unsere Aufgabe war.

Als Abschluss des Projektes wurden die Ergebnisse aller Teams gemeinsam in der Kellerbühne der Stadt Zistersdorf unter großem Besucherinteresse präsentiert.

Abb. 11 Endpräsentation in der Kellebühne

Abb. 12 Endpräsentation in der Kellebühne

Abb. 10

2. ANALYSE

Zistersdorf kennen lernen

2.1 Bestandsanalyse

Während der Bestandsanalyse haben alle Teams die verschiedenen Daten und Faktoren, die Zistersdorf beschreiben, erhoben. Die daraus entstandenen Analysemappen sind online unter p2.iemar.tuwien.ac.at einsehbar. Von jeder Gruppe wurden jeweils 2 Themenbereiche intensiv ausgearbeitet.

Ein Ausschnitt mit den wichtigsten Erkenntnissen der umfangreichen Analysen, soll es Ihnen vereinfachen unsere Planungen und Entscheidungen nachzuvollziehen und zu verstehen.
Zistersdorf mit seinen rund 5400 Einwohnern ist eine Stadtgemeinde bestehend aus den Katastralgemeinden Blumenthal, Eichhorn, Gaiselberg, Gösting, Großinzersdorf, Loidesthal, Maustrenk, Windisch Baumgarten und Zistersdorf ist wie viele kleinere Gemeinden in Österreich von Überalterung und Abwanderung betroffen.
In den vergangenen Jahren hat die Region allerdings eine positive Wanderungsbilanz erlebt.

Durch die Konkurrenz von größeren regionalen Zentren, in diesem Fall Mistelbach und das weniger als eine Stunde entfernte Wien macht die Tendenz der aussterbenden Innenstädte auch vor Zistersdorf keinen Halt. Der Teufelskreis des zunehmenden Leerstandes (momentan alleine in der Altstadt Zistersdorf 17 Erdgeschoßlokale[5]) trägt ebenfalls einen Teil dazu bei.

Im Zuge des Dorf- und Stadterneuerungsprogrammes des Landes Niederösterreich wurden bereits einige Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt durchgeführt. Überrascht hat uns die kompakte, komprimierte Bauweise, Zersiedelungstendenzen sind nur sehr schwach ausgeprägt.

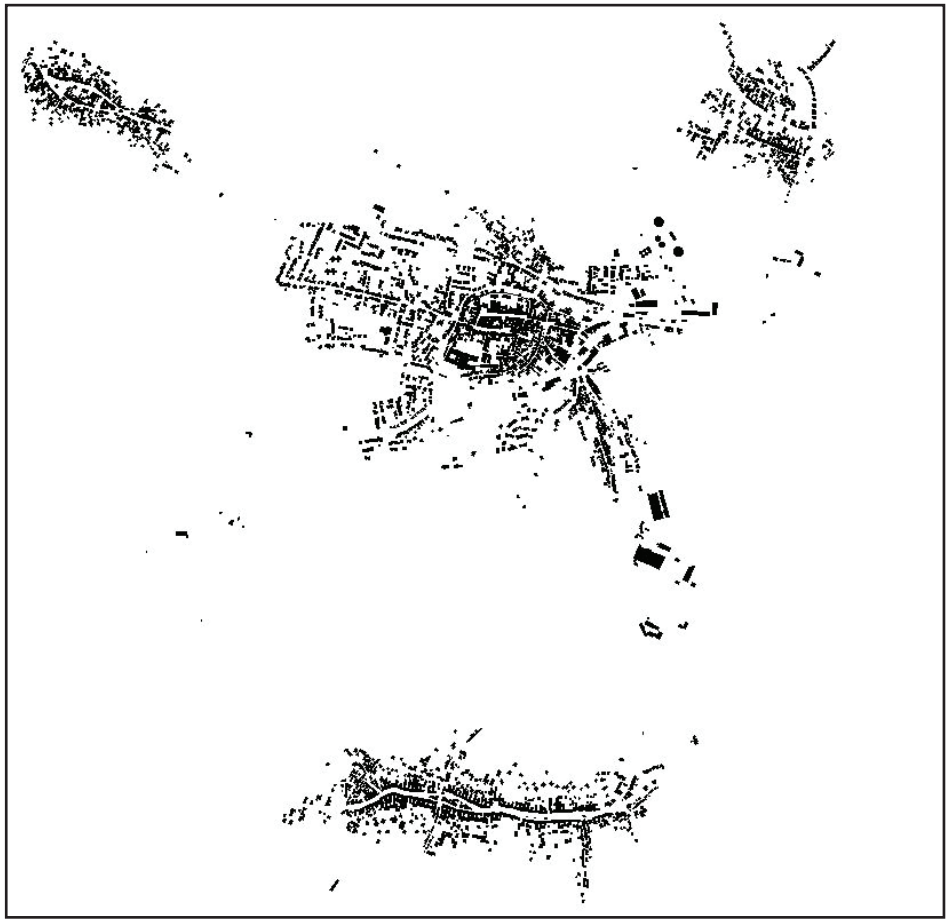


Abb. 13 Schwarzplan

Der Schwarzplan (siehe Darstellung oben) stellt allein die baulichen Strukturen eines Gebietes dar. Dieser Ausschnitt zeigt Zistersdorf und die Katastralgemeinden Windisch-Baumgarten, Gösting und Groß-Inzersdorf.

In Zistersdorf gibt es auch ohne weitere Umwidmungen bereits heute unbebaute, als Bauland gewidmete Flächen, die für die nächsten 30 Jahre ausreichend sind.
Hervorzuheben ist auch, dass so gut wie jede Branche im Ort vertreten ist, einzig ein Sportartikelgeschäft sucht man vergeblich. Durch die Umfahrungsstraße, die südlich am Stadtkern vorbei führt, wird der Stadtkern vom Schwer- und Durchzugsverkehr größtenteils entlastet, was sich positiv auf die Entwicklung der Innenstadt auswirkt.

Im Ortskern führte die große Zahl an Eiskellern, die teilweise nur wenige Meter unter der Erde liegen, schon öfter zu großen Problemen für AnrainerInnen und Gemeinde. Auch deswegen gelten in eingen Teilen Zistersdorfs Gewichtsbeschränkungen auf den Straßen, da schwere LKWs die teilweise unter den Straßen gelegenen Tunnels zum Einsturz bringen und damit Menschenleben in Gefahr bringen könnten.

Die baulichen Strukturen sind durchwegs einladend und idyllisch, leider ist viel seiner urspünglichen Schönheit im Zweiten Weltkrieg verloren gegangen.
Mancherorts fällt der Verputz von den Fassaden und an anderen Stellen wirkt es, als wäre Zistersdorf seit langem ausgestorben.
Die Nähe zum Eisernen Vorhang hat Zistersdorf „am Rande der Welt“ sicher nicht gut getan. Heute ist die kurze Distanz zu den Nachbarländern Tschechien und Slowakei ein großes Potenzial zur Weiterentwicklung, Verbindung und Vernetzung der BürgerInnen.

Ein großer Teil der Zistersdorferinnen und Zisterdorfer pendelt in den jeweiligen Arbeitsort, nach Wien oder Mistelbach oder in andere regionale Zentren. Die täglichen Wege werden größtenteils mit dem Auto zurückgelegt, was auch auf die zwar vorhandenen, aber in zu geringer Frequenz verkehrenden Buslinien zurückzuführen ist.

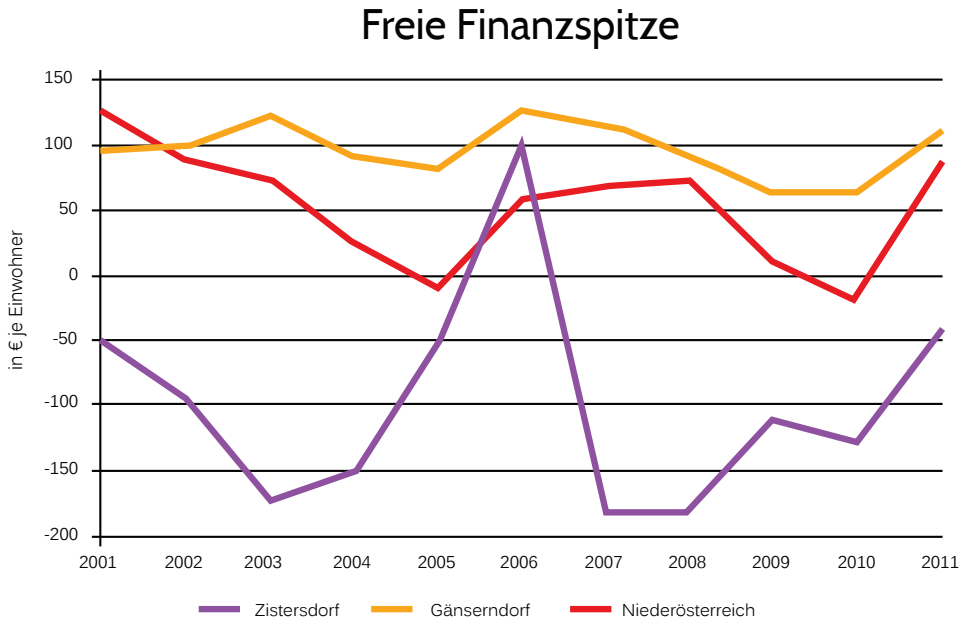


Abb. 14 Freie Finanzspritze

Wie viele andere Städte im Weinviertel identifiziert sich Zistersdorf unter anderem durch den Wein(-bau). Obwohl nur wenige Prozent der für die Landwirtschaft gewidmeten Flächen für den Weinbau verwendet werden, prägen die Weinreben die hügelige Region entscheidend mit.
Die Gemeinde im Weinviertel war und ist auch heute noch ein Energiestandort. Waren es früher ergiebige Ölfelder mit Bohrtürmen, so prägen heute vielerorts Windkraftanlagen das Bild.
Bis heute wird, wenn auch mit sinkender Effizienz, in Zistersdorf Öl gefördert. Auch wenn dies von der Bevölkerung aufgrund des fehlenden wirtschaftlichen Mehrwerts abgelehnt wurde, wäre es mit der Abwärme der Müllverbrennungsanlage der .A.S.A. Abfall Service AG möglich, einen großen Teil der Haushalte mit Fernwärme zu versorgen.

Gleich am Anfang der Planungen wurde uns von lokalen PolitikerInnen und EntscheidungsträgerInnen geschildert, dass der finanzielle Handlungsspielraum der Gemeinde leider relativ begrenzt sei.

Das größte Potenzial für und von Zistersdorf stellt jedoch das überdurchschnittlich große Bildungsangebot dar. Räumlich konzentriert um den als Parkplatz und Bushaltestelle genutzten Schlossplatz, befinden sich Volksschule, Kindergarten, Mittelschule, ein Sonderpädagogisches Zentrum, eine Höhere Technische Lehranstalt, eine Volkshochschule und eine Musikschule.

Gleichzeitig fehlen aber die Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, im Speziellen die für Kinder und Jugendliche.

Während der Zeit, die wir für die Erhebungen der Daten für die Grundlagenforschung in Zistersdorf verbracht haben, ist nicht nur unserer Gruppe, sondern auch vielen anderen Arbeitsgruppen aufgefallen, dass, wie so oft, ein großes Kommunikationsdefizit vorhanden ist. Nicht nur zwischen Gemeinde und Bevölkerung, sondern auch zwischen den Generationen und den Akteuren der Wirtschaft.

Daran scheiterten in der Vergangenheit viele Konzepte wie zum Beispiel das zur gemeinsamen Vermarktung von Wein.

Abb. 15 Spielen im Park

Abb. 16 Straßenzug in Zistersdorf

Die Fassaden sind die Visitenkarten einer Stadt.
Mit ihnen steht und fällt ihr äußeres Erscheinungsbild.

Abb. 17 Fassadengestaltung

2.2 SSCR-Analyse

Die Aufgabe einer SSCR-Analyse, die auch als SWOT-Analyse bekannt ist, ist es, die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Gemeinde aufzuzeigen. Miteinander verknüpft, kristallisieren sich so Hemmnisse oder Potentiale heraus, die entweder bereits bestehend oder vorhersehbar die zukünftige Entwicklung beeinflussen können.
Gemeinsam in der Gruppe erarbeitet stellen die Ergebnisse dieses Prozesses die Grundlage für die Leitbildentwicklung dar.

Ergebnisse

Während der Erstellung der SSCR-Analyse wurde uns schnell klar, dass Zistersdorf durchaus einige Stärken hat, wobei diese teilweise noch zu wenig wahrgenommen und genutzt werden.

Wohl eine der größten Stärken ist die Versorgung mit Schulen. Nahezu jede Bildungsstätte ist in der Gemeinde anzutreffen, wobei diese noch dazu zentral an einem Ort in der Innenstadt angesiedelt sind. Besonders sticht hier die HTL, mit dem dortigen Schwerpunkt Gebäudetechnik hervor, welche zweifelsohne eine große Zukunftssparte darstellt. Zistersdorf kann sich also völlig berechtigt als ein hochwertiger Bildungsstandort sehen!

Aber auch die ausgezeichnete Gesundheitsversorgung und die kompakte Baustruktur mit seinen reizvollen Kellergassen und historischen Gebäuden, stellt für uns eine Stärke dar, die die Gemeinde von anderen abgrenzt.
Doch gilt es natürlich nicht nur die guten Seiten zu betrachten, sondern auch die Kehrseiten sind zu beachten.
Negativ zu werten ist, dass der finanzielle Handlungsspielraum in der Gemeinde sehr gering ist. Die weltweite Finanzkrise, aber auch die schmerzhaften Betriebsschließungen der letzten Jahrzehnte haben Folgen, die sich bis heute in den Finanzen der Gemeinde wiederspiegeln.

Als weitere Schwäche ist das geringe öffentliche Leben zu nennen, was durch viele zusammenhängende Faktoren hervorgerufen wird. Die große Zahl an Leerständen, die mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raums - was sich beispielsweise stark am Schlossplatz widerspiegelt - und der Mangel an Arbeitsplätzen sind dafür verantwortlich, dass nur mehr wenige ZistersdorferInnen ihre Einkäufe in der Innenstadt erledigen.
Dadurch entsteht der Eindruck einer ausgestorbenen Stadt, den auch die Bewohner selbst als bedauernswert bezeichnen.

Als ein weiterer Teil der SSCR-Analyse, werden auch Faktoren erhoben, die von außen auf den Ort einwirken können und als solches nicht direkt vom eigenen Handeln beeinflussbar sind.

In unserer Analyse haben wir diesbezüglich besonders die Immobilienpreise als eine Chance gesehen, da sie in der Region unter dem österreichischen Durchschnitt liegen und so potentielle Entwicklungen enorm erleichtern.

Die Gegenseite der Chancen stellen die Risiken dar. Hier ist besonders der Einfluss Mistelbachs hervorzuheben, da das größere Angebot des Nachbarortes - besonders das Angebot im Einzelhandel - einen Kaufkraftabfluss bewirkt.
Aber auch der demographische Wandel wird für uns als ein Risiko angesehen, auf das man im Besonderen Bedacht nehmen sollte.
Denn dass sich die Bevölkerungsstruktur allgemein ändert, macht es notwendig, neue Wege in der Planung zu gehen und andere Blickwinkel einzunehmen.

2.3 SSCR-Ergebnisse

interne Effekte

STÄRKEN

zentralörtliche Bedeutung
Bildungsstandort
große Baulandreserven
gute Gesundheitsversorgung
baulich kompakt und fußläufig erschlossen
historisches Flair
Weinbau und Kellergassen

externe Effekte

CHANCEN

Gebäudetechnik als Zukunftsbranche
Marke Weinviertel
Ausbau A5 / S8
Grenzregion Dreiländereck
Immobilienpreise
Bahnanschluss (Güterverkehr)

interne Effekte

SCHWÄCHEN

geringer finanzieller Handlungsspielraum
Gestaltung des öffentlichen Raums
Schlossplatz
Überalterung
Mangel an Arbeitsplätzen
Leerstand
wenig Innenstadtnutzung
unattraktiver öffentlicher Verkehr
Kommunikationsdefizite

externe Effekte

RISIKEN

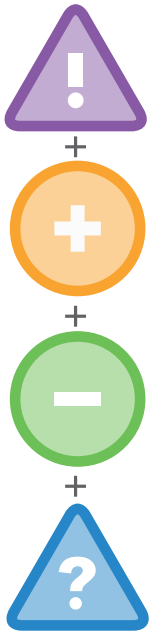
Nähe zur Slowakei/Tschechien
Demographischer Wandel
Strukturwandel in der Landwirtschaft
Einfluss Mistelbachs
Anpassung der sozialen Infrastruktur
Ressourcenknappheit
Finanzkrise

Abb. 18

Im zweiten Schritt wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und auch Risken in einer Matrix miteinander verbunden und gegenübergestellt.

Auf den ersten Blick offensichtliche Potenziale sind nicht die einzigen, oft entwickeln sich die wirklich einzigartigen, besonderen Qualitäten einer Planung aus einem zuvor als negativ angesehenen Faktor heraus.

Als Ergebnis entstanden Entwicklungs-potentiale und -Hemmnisse, die bereits bestehen oder sich in Zukunft entwickeln könnten. Einige der wichtigsten möchten wir hier hervorheben.
Ziel war es auch, die verschiedenen Gruppen mit ihrem individuellen Wissen, besonders von den zwei in der Grundlagenforschung im Detail erarbeiteten Themenfeldern temporär zu trennen und anders zusammenzusetzen, um so umfangreiche Ergebnisse zu erhalten.
In unserer weiteren Arbeit waren besonders folgende drei Themenfelder richtungsweisend.
(siehe Grafik unten)



Keine zukunftsfähige Baustruktur?
(mögliche Hemnisse)

Betrachtet man die baulich kompakte Struktur des Hauptortes, lässt sich eine gute, fußläufige Erreichbarkeit vermuten, Die historische Innenstadt mit ihren öffentlichen Einrichtungen sowie Arztpraxen ist auch ohne Auto erreichbar. Allerdings droht auch Zistersdorf „in der Fläche“ zu wachsen, die großen Baulandreserven deuten auf eine solche Entwicklung hin. Die Innenstadt mit ihren alten, kleinteiligen Strukuren kann den heutigen Anforderungen im Immobilienmarkt nicht immer genügen. Unweigerlich wird in Neubauten investiert, die erhaltenswerte Altstadt verliert zunehmend an Bedeutung.

Revitalisierung durch Jungfamilien
(mögliches Potential)

Die Immobilienpreise in Zistersdorf, welche weit unter dem Durchschnitt liegen, kann als Anreiz für die Ansiedelung von Familien gesehen werden. Dadurch wird der Überalterung der Bevölkerung in Zistersdorf entgegengewirkt, Zudem kann der HTL-Zweig „Gebäudetechnik“ einen weiteren Anreiz schaffen nach Zistersdorf zu ziehen. Die Kombination von geringen Immobilienpreisen und das technische Know-How der HTL wird helfen, Betriebe anzusiedeln und damit der Problematik der mangelnden Arbeitsplätze entgegenzuwirken.
Diese Entwicklung würde sich positiv auf den Leerstand sowie die geringe Inenstadtnutzung auswirken.

Mangelnde Urbanität
(vorhandene Hemnisse)

Ergibt sich aus der geringen Innenstadtnutzung, den ohnehin zahlreichen Leerständen und dem negativen Einfluss von Mistelbach, das Kaufkraft und Bildungsstandorte abzieht. Diese Konkurrenz wird es erschweren, die Innenstadt wieder zu beleben und die Leerstände mit Geschäften zu füllen.

Abb. 19

3. LEITBILD

Das Leben findet Innenstadt

3.1 Das Leitbild

Ein Leitbild ist eine Vision, eine Idee, die von der angestrebten Zukunft eines Planungsgebietes handelt. Das Leitbild gilt als roter Faden, der sich durch den ganzen Planungsprozess zieht. Der Weg zu diesem ist jedoch ein langer und schwieriger, denn es sollten alle planungsrelevanten Aspekte und Fragen einbezogen und beantwortet werden.
Was ergibt die SSCR-Analyse? Was sind die Schwächen, Stärken, Risiken, Hemmnisse des Planungsgebietes? Welche Stärken können besonders forciert werden?
Welche charakteristischen Eigenschaften hat das Planungsgebiet? Welche Wünsche hat die Gemeinde an die Planung?

In unserem Fall setzte sich das Leitbild aus vier großen Bausteinen zusammen: Die Ergebnisse der SSCR-Analyse und der Bestandsanalyse, mehrere selbstangelegte Mindmaps und wiederholtes Brainstorming in der Gruppe. Viele der Ideen waren anfangs Utopien, jedoch haben sich im Lauf der Zeit auch viele realisierbare Ideen herauskristallisiert.

Diese Ideen haben maßgeblich bei der Erstellung des Leitbildes beigetragen.
Aus der Kombination aus Brainstorming und SSCR-Analyse haben wir anschließend unsere ersten Konzepte entwickelt:

- Generationenstadt
- Innovationsstadt
- Zentrumsstadt
- Energiestadt
- Weinstadt
- Mobilitätsstadt

Abb. 20

Die folgenden Themen standen im Prozess der Leitbildentwicklung zur Auswahl, wurden aber aus unterschiedlichen Gründen und nach intensiver Diskussion zugunsten der links farblich hervorgehobenen Themen verworfen.

Das Thema Energie scheint auf den ersten Blick ein sehr vielversprechendes zu sein. Sei es aufgrund der Rohölförderung, die schon seit Jahrzehnten die Identität von Zistersdorf prägt, oder der Windenergie, die hier Fuß gefasst hat und die dazugehörigen Windräder, die überall zu sehen sind.

Der Weinbau hat aufgrund der geographischen Gegebenheiten der Gemeinde eine Jahrhunderte lange Tradition in Zistersdorf. Die Kellergasse sind ein typisches Merkmal des Weinviertels.

Das Konzept der Mobilitätsstadt klingt ebenfalls verlockend, da Zistersdorf mit der Nähe zur A5 und zur Grenze zu Tschechien und der Slowakei in Zukunft eine wichtige Rolle spielen könnte.

Das Leben findet Innenstadt

Generationen

Innovationen

Zentrum

Die erste Säule unseres Leitbildes beschäftigt sich mit allen BewohnerInnen Zistersdorfs. Ziel ist es, dass Zistersdorf eine Stadt wird, in der sich alle Generationen, sei es Kleinkinder, Jugendliche und Senioren wohl fühlen. Zistersdorf soll eine Stadt werden, in der alle Generationen miteinander reden, arbeiten, oder einfach nur Spaß haben können.

In dieser Arbeit hat das Leitbild „Leben findet Innenstadt“ mehrere Bedeutungen. Einerseits werden die zentralörtlichen Eigenschaften Zistersdorfs verstärkt und versucht, die Innenstadt zu beleben. Andererseits bedeutet dieser Slogan auch, dass ohne das Wohlwollen der Zistersdorferinnen und Zistersdorfer keine unserer Maßnahmen so wirksam sein wird, wie sie sein könnten.

Die Gemeinde muss sozusagen „von innen heraus“ wachsen, sich selber engagieren und die Bürgerinnen und Bürger sollen nicht vergessen, ihren Heimatort zu lieben und zu (be-)leben.

Ein Großteil der ZistersdorferInnen ist zwischen 20 und 64 Jahre alt. Bis zum Jahr 2050 wird die Zistersdorfer Bevölkerung zu einem Drittel über 65 Jahre alt sein.[6] Zistersdorf ist im Bereich der sozialen Einrichtungen bereits sehr gut ausgestattet. Es sind einige Ärzte, Apotheken und Pflegeeinrichtungen in Zistersdorf und der umliegenden Umgebung vorhanden. Nachdem das Wohnen allerdings immer teurer wird, werden sich Alternative Wohnformen weiter verbreiten. Zistersdorf kann in diesem Bereich eine Vorreiterrolle übernehmen.

Mit Maßnahmen wie dem Baublocksystem werden alternative Wohnformen begünstigt, eine Leerstandsdatenbank vereinfacht Zwischennutzungen, beispielsweise für Generationentreffen, Leserunden, oder für private Feiern.

In unserem Leitbild ist es uns ein besonderes Anliegen, der jungen Generation eine optimale Schulbildung zu bieten. Deswegen wird der Schulstandort Zistersdorf weiter ausgebaut werden. Im Zuge dessen ist es wichtig, Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu bieten.
Dafür muss auch entsprechender Raum zur Verfügung gestellt werden.

Das Leben findet Innenstadt

Generationen | **Innovationen** | Zentrum

Die zweite Säule unseres Leitbildes setzt sich mit dem Thema Innovation auseinander. Einer der Mega-Trends in der gesellschaftlichen Entwicklung ist neben dem bevorstehenden demografischen Wandel, der eine ergrauende Gesellschaft beschreibt, unter anderem die Weiterentwicklung der Gesellschaft von einer Industrie- und Arbeitsgesellschaft hin zur Informations- und Dienstleistungsgesellschaft.

Heute sind in Österreich bereits über 56.000 Menschen[7] im Bereich Forschung und Entwicklung tätig.

Aktuell gibt es Betriebe in Zistersdorf, die auf Innovation setzten. Auf diese Basis bauen viel Konzepte auf.
Auch im Bereich der Schulbildung ist eine ausgezeichnete Ausgangsbasis für eine Forcierung der innovativen Tätigkeiten gegeben. Denn durch die HTL, die junge Menschen im Bereich der Gebäudetechnik ausbildet, ist bereits ein hochrangiger Partner vorhanden, mit dem gemeinsam und in enger Zusammenarbeit der gesetzte Leitgedanken „Gemeinsam etwas Neues entstehen lassen“ verfolgt werden kann.

Zwischen den Bildungseinrichtungen und den (möglichen) Wirtschaftsbetrieben gilt es verstärkt einen Konnex herzustellen.

Nur wenn man auf Innovation setzt, wird es möglich sein, auch in Zistersdorf nachhaltiges Wachstum, Beschäftigung und Wettbewerbsfähigkeit zu generieren.

Konkret formuliert sollen sich die zukünftigen Anstrengungen also auf folgende Punkte konzentrieren:

- Zusammenarbeit von Bildungseinrichtungen und lokalen Akteuren der Wirtschaft anregen
- Bildungsangebot forcieren und erweitern
- Interkommunale Kooperation mit anderen regionalen Zentren fördern
- Etablierung des Bildungsstandortes Zistersdorf

Das Leben findet Innenstadt

Generationen | Innovationen | **Zentrum**

Die abschließende dritte Säule unseres Leitbildes handelt vom Zentrum Zisterdorfs. Unter dem Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist es uns ein großes Anliegen, dass die Planung in der Innenstadt beginnt, um so der funktionalen Aushöhlung des Zentrums ein Ende zu setzen und diese nicht weiter zu fördern.
Österreichische Städte leiden immer mehr unter der Entwertung ihrer Kerne.
Durch die jahrzehntelange Ausrichtung der Planung auf den motorisierten Individualverkehr wurden aus heutiger Sicht einige schwerwiegende Fehler begangen, die, heute nur mit großen Anstrengungen wieder ausgeglichen werden können.
Die Innenstädte, die schon seit jeher als der Mittelpunkt menschlichen Handelns galten, in ihnen wurde gewohnt, gearbeitet und eingekauft, verloren im Laufe der Zeit zusehends an Wichtigkeit und Funktionalität. Die Stadtränder, wo billige Grundstücke für die großen Handelsbetriebe zur Verfügung standen, wurden bevorzugt. Auch die leichte Erreichbarkeit mit dem Auto war ein wichtiger Faktoren.
Das Wohnen im Stadtzentrum galt lange als unattraktiv. Der Traum eines Einfamilienhauses im Grünen ist, trotz aller negativen Auswirkungen, noch weit verbreitet.
Dies spiegelt sich auch in einer Statistik der Umweltbundesamtes. Diese beschreibt, dass die Flächeninanspruchnahme trotz geringem Bevölkerungswachstum weiter stark ansteigt. So liegt der tägliche Verbrauch für Siedlungs- und Verkehrstätigkeit rein statistisch gesehen heute bei ca. 7 Hektar[8].

Das Zentrum Zistersdorfs bietet bereits eine hervorragende Struktur, um in Zukunft eine höhere Frequentierung der Innenstadt zu ermöglichen. Das Kerngebiet ist fußläufig zu erreichen, Parkplätze sind genügend vorhanden und Einkaufsmöglichkeiten gibt es ebenfalls. Auch die Gemeinde hat bereits einige Schritte unternommen, um das Leben in der Innenstadt zu attraktivieren. Hierbei zählen unter anderem die Umgestaltung des Moosteiches oder des Kirchenplatzes. Allerdings sollte es nicht bei diesen zwei Maßnahmen bleiben.
Ziel ist, dass die ZistersdorferInnen wieder gerne in die Innenstadt kommen. Sei es um Einkäufe zu erledigen, ins Kaffeehaus zu gehen, oder um kulturelle Veranstaltungen zu besuchen.
Beispielhaft für zukünftige Planungen sind:

- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum steigern
- Leerstände beseitigen
- Nahversorgung erhalten
- Kulturelle Möglichkeiten erweitern
- Veraltete Baustrukturen an eine moderne Nutzung anpassen

Die Gesellschaft ändert sich. Im Jahr 2030 wird bereits ein Viertel der Menschen über 65 Jahre alt sein[9].

Abb. 21

3.2 Das Phasenmodell

Die Raumplanung ist eine Disziplin, in der Maßnahmen, die zur Erreichung gewisser Ziele notwendig sind, von der ersten Idee, bis zur konkreten Umsetzung einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Die Betrachtung der Dinge aus mehreren Blickwinkeln, die Vielzahl an Akteuren und notwendige Vorlaufzeiten verzögern die gewünschten Effekte. Dies wird besonders erkennbar, wenn der finanzielle Spielraum, der für die Maßnahmen zur Verfügung steht, eher gering ist.

So müssen Leerflächen für ihre Vermietung am Beispiel des Leerstandsmanagements vorbereitet und in eine Datenbank übernommen werden. Bis neue MieterInnen gefunden sind, braucht es danach naturgemäß seine Zeit – unabhängig von den Ambitionen aller Beteiligten.

Um also so rasch wie möglich eine positive Entwicklung zu ermöglichen, gilt es in einer Überbrückungsphase diese Flächen mit einer vorübergehenden Zwischennutzung zu belegen. Klar vorgegebene Richtlinien machen es möglich, die Flächen kurzfristig an vorübergehende MieterInnen zu vergeben, die durch ihre Anwesenheit bereits einen Beitrag zur Wiederbelebung der Stadt beitragen. Aber auch die VermieterInnen profitieren von der Zwischenlösung, denn sie können wieder Mieteinnahmen lukrieren und ihre Flächen werden wieder gepflegt, wodurch eine „Win-Win-Situation“ entsteht.

Aber auch nach dem offiziellen Ende der Projekte gibt es noch einiges zu tun. Da es oft Dinge gibt, die man während der Planung nicht erkennt, sich die Voraussetzungen ändern oder man neue Erkenntnisse gewinnt, ist es auch im Nachhinein wichtig, sie zu betreuen, anzupassen, zu evaluieren und Feedback zu geben.

Damit es nicht bei einmaligen Effekten bleibt, die nur kurz ihre volle Wirkung entfalten und der Nutzen dieser Effekte möglichst groß ist, haben wir ein Phasenmodell für unser Projekt entwickelt. Dieses hilft dabei, Projekte in ihrer zeitlichen Umsetzung zu verorten und Sicherheit und Übersicht für alle beteiligten AkteurInnen zu bieten.

Abb. 22

Zistersdorf
Das Leben findet Innenstadt

Planungsphase

In der ersten Phase gilt es die von uns vorgeschlagenen Projekte zu konkretisieren und gemeinsam mit den BürgernInnen zu bewerten und anzupassen.
Als eine der ersten konkreten Maßnahmen für unser Ziel, die Innenstadt zu beleben, soll die Leerstandsdatenbank ins Leben gerufen werden.
In der Planungsphase soll die „Ideenwerkstatt Zistersdorf“, ein konstanter Beteiligungsprozess, entwickelt werden. Unter dem Thema „Das Leben findet Innenstadt“ wird ein Prozess in Gang gebracht, der es den ZistersdorferInnen ermöglicht, ihre Stadt durch aktive Beteiligung wieder zu finden. So sollen das Wissen und die Wünsche der BewohnerInnen in die Planungen eingebunden werden und auch die Identifikation der BürgerInnen mit den Projekten hergestellt werden.
Motto der „Ideenwerkstatt“ soll es sein die Gemeinschaft zu mobilisieren, Zusammenhalt zu schaffen und zur Partizipation aufzufordern.

Zwischenphase

Nachdem die ersten Maßnahmen konkretisiert sind, werden die Ausschreibungen für die ersten Projekte erfolgen und die Zwischennutzungsprojekte beginnen.
Wie beim Positivbeispiel in Neunkirchen werden Flächen, die derzeit keine Nutzung haben, mit PopUp-Galerien oder Ähnlichem belebt.

Umsetzungsphase

In diesem Abschnitt werden bereits die ersten konkreten Maßnahmen wie zum Beispiel der Umbau des Schlossplatzes begonnen oder die ersten Fassaden verschönert.

Monitoringphase

Die bereits umgesetzten oder sich in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen werden an ein zeitgemäßes Monitoring gekuppelt, welches diese Maßnahmen weiter unterstützt. Leidenschaft und Eigeninteresse der lokalen AkteurInnen sind hier grundlegende Faktoren für ein optimales Ergebnis.

Aufgabe des Monitorings

Selbst nach der Fertigstellung eines Projektes muss beobachtet, evaluiert und nachjustiert werden. Auch das stetige „In-Bewegung-Bringen“ der Maßnahmen durch die lokalen AkteurInnen ist ein wichtiger Punkt. Nur so kann die Planung flexibel und offen gehalten werden und die Planung ihre maximale Effizienz erreichen. Durch diverse Indikatoren soll für jede Maßnahme der Erfolg messbar gemacht werden. Fragen wie „Hat sich die Frequenz in der Innenstadt erhöht?“, oder „Wie viele Leerstände haben MieterInnen oder eine neue Nutzung?“, können dabei helfen.
Wird das ursprünglich festgelegte Ziel nicht erreicht, wird mit allen AkteurInnen gemeinsam nachjustiert und angepasst.
Jörn Birkmann hat die Ziele dieser Vorgehensweise so beschrieben: „Monitoring hat mehrere Funktionen; es dient der Beobachtung, der Überwachung und auch der Kontrolle von Entwicklungen wie z. B. von Stadtentwicklungsprozessen.
Ziel eines Monitorings ist, Zustände und Entwicklungstrends zu erfassen, darzustellen und für Interpretationen zugänglich zu machen sowie planerische und politische Prozesse und Entscheidungen zu begleiten und zu fundieren“[10].
Aber nicht nur der Blick in die Vergangenheit, der eine Selbstreflexion ermöglicht, ist in dieser Phase zu berücksichtigen. Auch die laufenden Planungsentscheidungen sind im Sinne der Planungsmaxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu treffen. Dieses neue Denken, das gemeinsam mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept einzuführen ist, bringt ein System einer restriktiveren Widmungspolitik mit sich, was die thematische Konzentration auf die Innenstadtbelebung weiterführt.

4. LEITPROJEKT:

Innenstadtbelebung

4.1 Innenstadtbelebung

Soziale Dorferneuerung

Wie auch Sulzberger in dem Buch „Dorferneuerung - Anregung zum Mitmachen“ schreibt, entscheidet „der innere Zustand wesentlich über die Einstellung und Bindung an die Gemeinde. Dorferneuerung beginnt daher beim Menschen selbst.“

Aus diesem Grund bietet sich die aktivierende Befragung an, um einen vertieften Einblick in die aktuelle sozial-politische, geistig-kulturelle und wirtschaftliche Einstellung und Haltung der Bevölkerung gewinnen zu können.

Diese Durchleuchtung erfolgt Hand in Hand mit den Betroffenen selbst. Ihr Ziel ist wie von Sulzberger festgestellt:

- Kennenlernen der Interessen, Bedürfnisse, Ängste, Hoffnungen und Wünsche durch offene und gezielte Gespräche, deren Ergebnisse mit allen Beteiligten und Interessierten öffentlich diskutiert werden, um eine Sensibilisierung und Aktivierung der Bevölkerung oder bestimmter Zielgruppen zu erreichen.
- Gewinnung eines Einblicks in Beziehungs-, und Machtstrukturen der Gemeinde.
- Steigerung der Motivation von BewohnerInnen, auf die Situation voll einzugehen und an Lösungsmöglichkeiten mitzuarbeiten

Daher ist Beteiligung besonders wichtig! Die Planung bringt Ideen ein, die gemeinsam mit den BürgerInnen bearbeitet und an deren Bedürfnisse angepasst und weiterentwickelt werden.
Denn es geht im heutigen Planungsdenken nicht mehr darum, Marktversagen auszugleichen und im Top-Down-Denken dirigistisch die zu setzenden Schritte vorzugeben.

Kleinstädte und Dörfer waren in den letzten Jahrzehnten einem großen Wandel unterlegen. Der technische Fortschritt, geändertes Einkaufsverhalten der Menschen und eine angespannte Arbeitsplatzsituation haben in großen Teilen ländlicher Gebiete eine starke Abwanderung hervorgerufen.

„Viele ursprüngliche politische, wirtschaftliche und kulturelle Funktionen der Dörfer wurden durch den Strukturwandel und damit verbunden Verwaltungsreformen eingeschränkt. Dieser Funktionsverlust bewirkte aber auch einen Identitätsverlust. Die traditionellen Wertorientierungen und Verhaltensmuster sind hinsichtlich der sich rasch ändernde wirtschaftlichen und technischen Entwicklung nicht mehr adäquat bzw. gerieten teilweise in Wiederspruch dazu.“[11]

> “ Die Anforderungen an Städte haben sich im Lauf der Zeit geändert ”

Auch in Zistersdorf ist dieser von Gerhard Hruby beschriebene Prozess klar erkennbar. Das Bezirksgericht und die Krankenkasse wurden vor einigen Jahren geschlossen und die Post ist nur mehr in stark eingeschränkter Form im Ort vorhanden. Einige andere Betriebe, die vielen Menschen einen Arbeitsplatz boten, haben ihre Pforten geschlossen oder sind abgewandert.

Eine Vielzahl interner und externer Effekte stellen die Innenstadtlagen also vor eine große Herausforderung. Durch den steigenden Flächenbedarf der Handelsbetriebe, sich verändernde Anforderungen an moderne Handelsflächen und die geänderte Funktionalität des Dorfes an sich, ist die Situation in vielen ländlichen Gemeinden relativ angespannt.

Mit einem Bündel an Maßnahmen, die unter dem Leitprojekt „Innenstadtbelebung“ zusammengefasst sind, soll es gelingen, dem Trend entgegenzuwirken.

In der linken Grafik wird die traditionelle Funktion von Städten und Dörfern in der Vergangenheit, in der rechten die aktuelle Situation abgebildet.

So funktionierte ein Dorf gestern

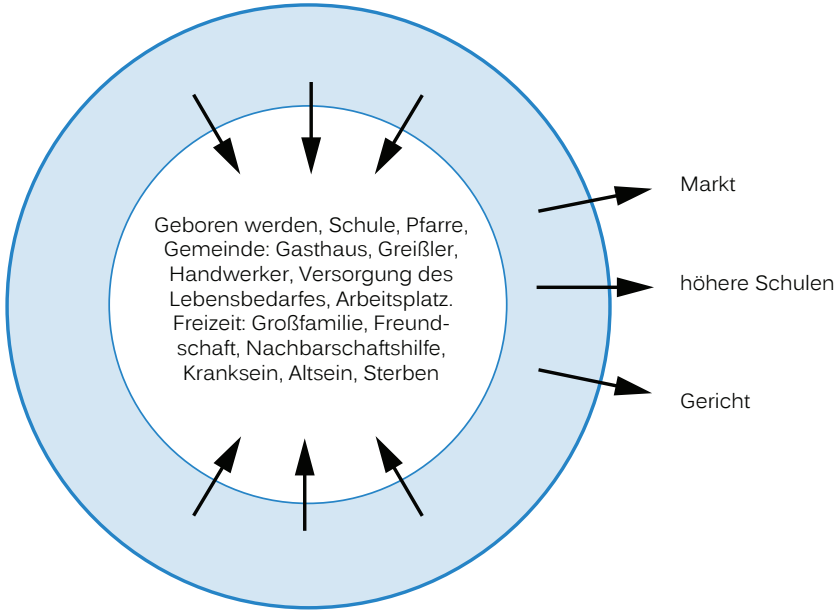


Abb. 23

Die heutige Situation

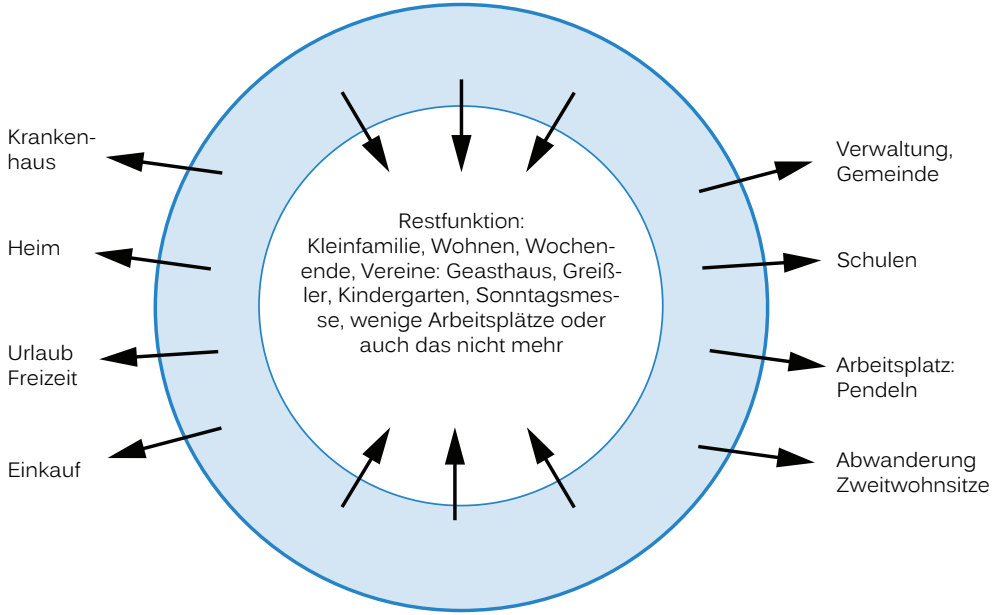


Abb. 24

Wettbewerb „Das Wirtschaftsleben findet Innenstadt“

Um die Leerstände auch von innen heraus zu beleben, also die ZistersdorferInnen selbst zur „Befüllung“ zu bewegen, wird es einen Wettbewerb zur Unternehmensgründung geben. Unter dem Motto „Das Wirtschaftsleben findet Innenstadt“ wird von einer Jury, die mit PolitikerInnen, GemeindebürgerInnen und auch bereits erfolgreichen Selbstständigen besetzt ist, die beste Idee mit einer großzügigen Start-Up-Förderung belohnt.So werden UnternehmerInnen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung dazu aufgefordert, kreative und zukunftsorientierte Geschäftsideen zu entwickeln. Dazu sollen Konzepte eingereicht werden, die die Geschäftsidee, ein Werbekonzept und den daraus generierten Vorteil für die Gemeinschaft und die Region genau darstellen.

Der Sieger des Wettbewerbs erhält 5.000 Euro Start-Up Förderung und die ersten drei Monate Mietfreiheit.

Ausbau des Wochenmarktes

In Zeiten, in denen Regionalität und Qualität immer mehr an Wert gewinnen, gleichzeitig jedoch immer mehr im Ort verankerte Vermarktungswege wie Greißler verloren gehen, wird wieder gezielt auf Lokalität gesetzt.

Der wöchentliche Markt wird daher in seinem Angebot stark ausgebaut und so noch mehr zum pulsierenden Mittelpunkt des Lebens in Zistersdorf.
Der Markt wird so ein Anlaufpunkt für alle sein. Durch das gemeinschaftliche Gestalten wird es möglich, dass der Bauer seinen Wein, die Nachbarin ihre Handarbeiten und der passionierte Hobbybastler seine Kunstarbeiten anbietet.
Die Gemeinde hat dabei die Aufgabe die Marktstände verstärkt zu bewerben und den Zugang zu erleichtern.

Aber das ist nicht alles. Zusätzlich soll es einmal monatlich eine weitere Neuerung geben.
Zu diesem Zeitpunkt werden nämlich nicht nur die in der näheren Region produzierten Waren angeboten, sondern auch die Nachbarn aus der Slowakei und Tschechien werden durch die Vielfältigkeit ihrer Produkte dem Wochenmarkt in Zistersdorf einen weiteren Mehrwert verleihen. Eine erste Verbindung wird diesbezüglich mit der Partnerstadt Hedonin und deren Händlern hergestellt.

So gewinnt nicht nur das Marktangebot an Qualität, sondern auch die interkulturelle Freundschaft zu unseren Nachbarn wird gestärkt und etwaige Barrieren werden abgebaut.

Grundsätzlich gilt es, den Markt so zu stärken, dass er in Zukunft nicht nur regional, sondern über die Gemeindegrenzen hinaus als Ergänzung oder gar Ersatz der Supermärkte gilt.

Abb. 25 Einkaufen am Markt

Abb.26 Marksituation

„Zistersdorf is tot. Früher wars noch belebt, heut triffst kaum noch jemanden auf der Straßn.“ - ein Zistersdorfer

Abb.27

4.2 Leerstandsmanagement

Was ist Leerstand?

Unter dem Begriff Leerstand versteht man sowohl ungenützte als auch nicht vermietete Räume und Flächen. Diese können private oder öffentliche Eigentümer haben. Leerstehende Räume gab es immer schon, jedoch nahm die Anzahl und Dichte an ungenützten Räumen, wie beispielsweise Erdgeschoßlokalen besonders in städtischen Gebieten in den letzten Jahren drastisch zu. Das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) unterscheidet in drei verschiedene Leerstandskategorien:

Struktureller Leerstand

Die Ursachen dieser Leerstandsart liegen in der fehlenden Nachfrage, sowie Abwanderung oder der Schließung lokaler Branchen.

Induzierter Leerstand

Induzierter Leerstand entsteht meistens durch die Schließung eines großen Wirtschaftsbetriebes in einem strukturschwachen Gebiet. Dies hat eine niedrigere Frequentierung des Gebietes zur Folge.

Umbruchleerstand

Die primäre Ursache des Umbruchleerstandes ist die Verteilung der Frequenzen zu anderen Gebieten. Dies kann durch den Bau einer neuen Autobahn, oder durch die Errichtung eines neuen Einkaufszentrums passieren.

Die Ursachen für die Zunahme an leerstehenden Gebäuden sind vielfältig. Das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft unterteilt diese in zwei Kategorien.

Harte Faktoren

Harte Faktoren sind nicht marktgerechte Geschäfts- oder Wohnflächen, ungeeignete Schaufenster, oder auch schlechte bauliche Gegebenheiten wie beispielsweise schlecht erreichbare Eingänge.

Weiche Faktoren

Dazu zählen überhöhte Mietpreise, die Ablehnung neuer Nutzungsmöglichkeiten oder auch die geringere Nachfrage und die sich daraus ergebende schwächere Frequentierung des Gewerbegebietes.

Leerstand muss allerdings nicht immer als negatives Phänomen angesehen werden. Teilweise werden Wohnungen, Flächen oder auch Lokale eingesetzt, um Mietpreissteigerungen entgegen zu wirken. Problematisch wird die Situation jedoch dann, wenn sich leerstehende Lokale häufen und über einen längeren Zeitraum hin nicht mehr vermietet werden.

Abb. 28 Leerstand am Kirchenplatz

Jede leerstehende Fläche verstärkt den Teufelskreis des Innenstadtsterbens:
Durch die Schließung eines Lokales senkt sich die Frequentierung des Gebietes weiter.

Darunter leiden wiederum die anliegenden Geschäftslokale, da weniger potenzielle Kunden zu erwarten sind. Durch die schlechte Frequentierung kommt es erneut zu Schließungen weiterer Lokale. Dies zieht sich solange, bis die Gegend ausgestorben ist und es zu einem Imageverfall kommt.

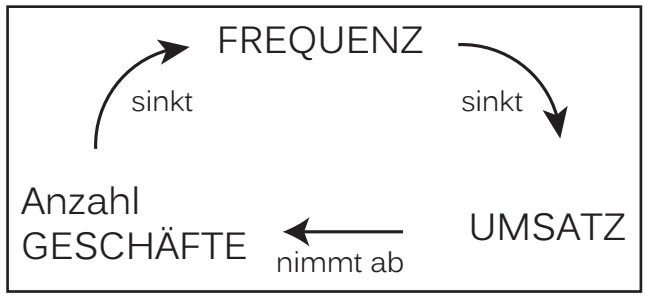


Abb. 29 Teufelskreis des Innenstadtsterbens

Das Ziel ist also, mit vereinten Kräften jeden Leerstand zu beheben und wieder attraktiv zu gestalten. Um dies zu erreichen gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten.

In Neunkirchen in Niederösterreich wurde gezeigt, wie moderne Zwischennutzung auf kleinstädtischem Maßstab ausgezeichnet funktioniert. Im Rahmen der „Ideenwerkstadt“[12] gelang es, den Ort durch viele innovative Projekte, wieder mit Leben zu füllen. Eines dieser Projekte ist „Co-working“. Dieses stellt Kleinunternehmen einen günstigen Arbeitsplatz zur Verfügung, was eine ausgezeichnete Basis für Gemeinschaftsbüros und dergleichen darstellt. Selbst Nähkurse und Events, wie „Dinner im Leerstand“, finden in Neunkirchen statt. Förderungen gab es hierbei durch Mittel des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung.

Leerstandsmanagement

Die Stadt Zistersdorf verfügt über eine ausreichende wirtschaftliche und soziale Infrastruktur. Wirtschaftliche Betriebe, die größtenteils dem tertiären Sektor angehören, sind besonders im Stadtzentrum anzutreffen. Geschäfte, Ärzte und Schulen sind innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen.
Jedoch hat sich in den letzten Jahren die Zahl der leerstehenden Erdgeschoßzonen und Häuser in Zistersdorf drastisch vergrößert. Besonders im Stadtzentrum gibt es einige leerstehende und teils heruntergekommene Erdgeschoßlokale, die bis heute vergebens auf eine Neunutzung warten.

Häufig liegt das Problem nicht nur daran, dass sich nicht genügend Wirtschaftsbetriebe in den Stadtzentren ansiedeln möchten, da der allgemeine Trend aufgrund von billigeren Grundstückkosten und größeren Freiflächen in die peripheren Lagen tendiert, sondern ebenfalls daran, dass viele Vermieter nicht wissen, wie viel Potenzial in ihrem Grundstück oder Lokal steckt. Zudem befürchten viele Vermieter, dass sich aus der Neuvermietung viel Arbeit und neue Probleme entwickeln.

Abb. 30

Aus der Geschichte lernt man, dass viele Grundstücke am Stadtrand leichtfertig gewidmet wurden und dies zu ausgestorbenen Innenstädten geführt hat.

Unter der Maxime „Innen-vor Außenentwicklung“ sollte das Ziel sein, dies zu überwinden, um somit die Stadt Zistersdorf ausgehend durch aktive Erdgeschoßnutzung zu attraktiveren und zu beleben.
Durch umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung soll der Lethargie ein Ende gesetzt werden. Damit die weiteren Hürden möglichst niedrig sind, ist die Gemeinde erste Anlaufstelle für alle Interessenten.
Im Zuge dessen wird eine Leerstands-datenbank in Zistersdorf eingerichtet, in der sowohl Grundstücke, Häuser und Erdgeschoßlokale verzeichnet sind, als auch Informationen zu alternativen Verwendungen und Zwischennutzungen enthalten sind.

Nachdem die Erstellung einer eigenen Leerstandsdatenbank für den Maßstab und den Umfang an Immobilien am Beispiel Zistersdorf schwer umsetzbar ist, wird die Einbettung einer bereits vorhandenen Immobilienplattform, wie beispielsweise Leerstandsmelder.de oder willhaben.at, auf der Gemeindehomepage angestrebt. Dies hat den Vorteil, dass sie eine hohe Frequenz hat, leicht über die Gemeindehomepage erreicht werden kann und auch für externe Interessenten ersichtlich ist.

Abb. 31

Zur Bewertung und Erfassung aller Immobilien soll ein/e Gemeindeangestellte/r dienen, die sich ebenfalls mit den darauffolgenden Kontaktanfragen beschäftigen soll.

Alle InteressentInnen werden anschließend mit den VermieterInnen in Kontakt gebracht und erste Verhandlungen können geführt werden.

Primäres Ziel der Leerstandsdatenbank soll sowohl die einfache Vermittlung sein, als auch die Motivierung und Aufmerksamkeit der VermieterInnen steigern. Hindernisse, die sich über Jahre entwickelt und fest in den Köpfen der VermieterInnen verankert haben, sollen überwunden und ihre Ängste reduziert werden. Besonderes Augenmerk wird auf alternative Nutzungsmöglichkeiten gerichtet.

Stichwort Zwischennutzung.
Falls ein VermieterInnen sein Lokal nicht für einen längeren Zeitraum vermieten möchte, soll ihm die Möglichkeit gegeben werden, das Lokal auch nur für wenige Tage oder Wochen zu vermieten. Sei es für Eintagesveranstaltungen wie Kindergeburtstage, oder auch für einen längeren Zeitraum, wie beispielsweise für den Verkauf von saisonalen Produkten.

In diesem Fall wird es in der Gemeinde eine Mappe geben, in der alle potenziellen Nutzungsmöglichkeiten für leerstehende Erdgeschoßlokale verzeichnet und erklärt werden. Ebenfalls können Vermieter Wünsche und Ideen einbringen, damit ihr Grundstück in die „richtigen“ Hände gelangt.

Das Leerstandsmanagement der Stadt Zistersdorf wird selbstverständlich nicht alle Probleme der häufig als tot bezeichneten Stadt beseitigen. Es soll vielmehr das Grundgerüst einer neuen Stadt, einer neuen Initiative bilden. Ein Denkanstoß, eine Impulsion, um somit die Reanimierung der Innenstadt zu ermöglichen.

Abb. 32 Kunst in leerstehendem Geschäftslokal

Abb. 33 Sticker Var. 1 - Leerstandsmanagement

Abb. 34 Altes, leerstehendes Autohaus in Zistersdorf

Abb. 35 Sticker Var. 2- Leerstandsmanagement

4.3 Zwischennutzung

In Neunkirchen, im südlichen Niederösterreich hat man bereits vorgezeigt, wie moderne Zwischennutzung auf kleinstädtischem Maßstab ausgezeichnet als temporäre, schnell wirksame Maßnahme funktioniert. Als Best-Practice-Beispiel von der niederösterreichischen Energie- & und Umweltagentur NÖ prämiert, wurden mithilfe der Raumagentur „Ideenwerkstadt“[12] durch viele innovative Projekte Flächen kurzfristig wieder mit Leben befüllt.
Eines der dort erfolgreichen Projekte ist das Coworking. Als Rahmen für ein Zusammenarbeiten in einem Gemeinschaftsbüro werden günstige Arbeitsplätze zur Verfügung, was als eine der vielen Möglichkeiten eine ausgezeichnete Basis für Kleinbetriebe in der Region darstellt.
Aber auch für ausgefallenere Ideen wie Nähkurse und „Dinner im Leerstand“ können die Flächen genutzt werden und das Spektrum lässt sich noch beliebig erweitern. Denn neben den bereits vorgeschlagenen Ideen können auch die BürgerInnen ihre Vorschläge für eine Zwischennutzung einbringen.

Zusätzlich wird es einen Fotowettbewerb geben, der in Kooperation mit den Bezirksblättern ausgelobt wird. Ziel ist es, die Schönheit der Region und deren Einzigartigkeit fotografisch einzufangen.

Ausgewählt von einer Jury, werden die besten Aufnahmen direkt in den Auslagen der derzeit noch unansehnlichen Schaufenster und in der neuen Galerie ausgestellt.
Kofinanziert wird das Projekt wie in Neunkirchen aus Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung.

„Modern Art mit Humor“ bekannte Karikaturist Bernd Püribauer bereits für Aufsehen gesorgt hat, soll auch die neue Galerie in Zistersdorf Platz für Überraschendes und Neues bieten.

Abb. 36

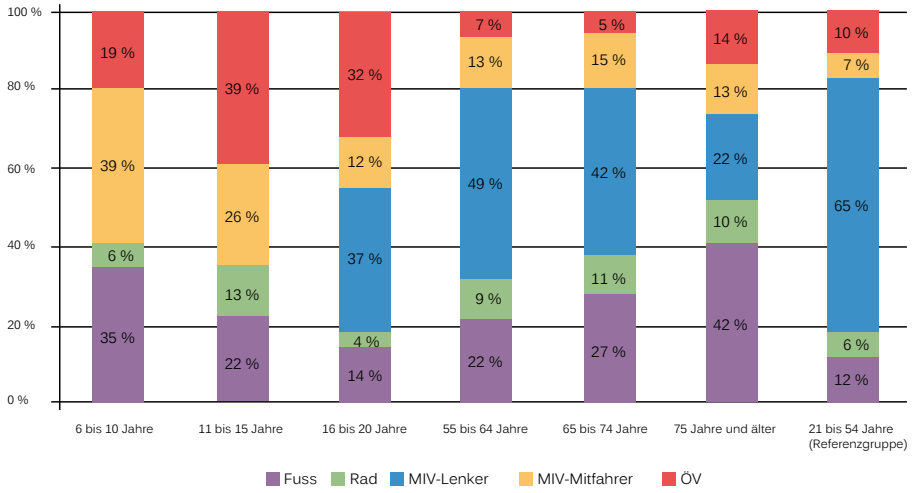
4.4 Stadt der kurzen Wege

Die Situation, den Lebensmittelpunkt direkt im oder nahe dem Ortskern zu haben, hat Vor- und Nachteile. Man profitiert von kurzen Distanzen, da viele alltägliche Wege kein Transportmittel außer den eigenen Beinen voraussetzen.
Dieser Punkt mag für Personen mit Führerschein, eigenem Auto und Job außerhalb der Wohngemeinde verschwindend geringe Priorität haben, da man einen Großteil der Wege ohne nachzudenken im PKW zurücklegt. Der zentralen Lage stellen sich oft schwer gewichtete Nachteile entgegen. So sind die Wohnkosten in dicht verbautem Gebiet hoch, die Nutzfläche ist eingeschränkt, privater Grün/-Freiraum nicht immer gewährleistet, das Auto muss umständlich abgestellt werden, der Traum vom „Wohnen im Grünen“ kann dementsprechend nicht ohne Abstriche gelebt werden.
Jedoch gibt es unterschiedlichste Lebensabschnitte, in denen der Mensch den Luxus vom Eigenheim ohne Grenzen gerne gegen eine zentralere Wohnlage eintauschen möchte.

Kinder und Jugendliche bis 18 Jahren sind in ihrer Mobilität bei weiter zurückzulegenden Entfernungen und ungünstigen Wetterlagen stark eingeschränkt. Oft ist man auf den „Fahrtendienst“ der Eltern angewiesen, der öffentliche Verkehr oder das Fahrrad bieten sich nur in einem geringen Teil der Fälle als Alternative an. Das selbe Bild spiegelt sich bei alten Personen wider. Lebt man weit abseits der Versorgungseinrichtungen, ist man auf andere Personen mit PKW oder den ÖV angewiesen. Eine unangenehme Einschränkung der persönlichen Mobilität, welche sich maßgeblich auf die Alltagsgestaltung auswirkt. Zu bedenken sind auch vom Alter unabhängige, gesundheitliche Einschränkungen. Diese können temporär auftreten (Verletzungen) oder auch chronisch behindern (Asthma, Epilepsie etc.). Betrachtet man dieses Thema gesamtheitlich, beginnt hier bereits die Definition der „Barrierefreiheit“.
Legt man nun diese Annahmen auf Zistersdorf um, muss man den in Zukunft stark ansteigenden Prozentsatz an Personen über 65 Jahren in Betracht ziehen. So könnten zukünftig knapp die Hälfte der Gesamtbevölkerung von Zistersdorf in ihrer Mobilität zu bestimmten Teilen eingeschränkt sein[13], auch wenn die heute Über-65-Jahrige statistisch gesehen dem Gesundheitszustand eine 50-Jährigen vor 25 Jahren entspricht. Zu bedenken gilt, dass sich jeder Mensch mindestens zwei Mal, realitätsnah öfter in seinem Leben in einer Phase der teilweisen Einschränkung der Mobilität befindet.
Diese Prognose ruft nach einem Modell, welches die eigene Selbstständigkeit und Eigenverantwortung steigert und somit unabhängiger macht.

Modal-Split nach Altersklassen (Werktag) Abb. 37

Verkehrsverhaltensbefragung Niederösterreich 2003



In der Abbildung ist ein Ausschnitt der Stadt Zistersdorf zu erkennen. Alle blauen Punkte stehen für häufig frequentierte Orte, die zugunsten einer übersichtlicheren Darstellung in der Karte jedoch nicht farblich unterschieden werden.
Die drei gestrichelten Kreise definieren die Einzugsbereiche mit unterschiedlichen Gehtempi. Ein gesunder Mensch legt zu Fuß mit fünf Kilometer pro Stunde in zehn Minuten eine Entfernung zurück, in der man, ausgehend vom Kirchenplatz (im Stadtkern) beinahe jeden Standort in Zistersdorf erreichen kann.
Die Gehgeschwindigkeit variiert, so verringert sie sich beispielsweise wenn man in Gruppen (z.B. Familie mit Kindern), mit dem Alter und bei körperlichen Gebrechen unterwegs ist.
Die zwei anderen, kleineren Einzugsbereiche stellen den erreichbaren Radius mit der Hälfte und einem Drittel der Gehgeschwindigkeit einer gesunden, durchschnittlichen Person dar.

Für eine nachhaltige und ressourcenschonende Planung ist die Beachtung dieser Grundlagen essenziell. Die Adjektive nachhaltig und ressourcenschonend gelten insbesondere für den Menschen, der sich durch einen sinnvoll gewählten Lebensmittelpunkt viel Geld, Energie und Stress sparen kann.

Möchte man für einen breiten Querschnitt der Bevölkerung und insbesondere für körperlich oder geistig eingeschränkte Personen einen hohen Lebensstandard bieten, sollte sich die zukünftige Siedlungsentwicklung mit all ihren Begleiterscheinungen wie Gastronomie, Gewerbe etc. räumlich konzentrieren.
Zistersdorf bietet schon heute Ärzte, Apotheke, Lebensmittelgeschäfte, Postamt, öffentliche Verkehrsmittel, Kirche und Friedhof, Bank, Trafik, Park oder Grünanlage, soziale und kulturelle Treffpunkte, Schulen, Drogerie, Cafés, Gastronomie, Kindergärten, ein Seniorenwohnheim und noch vieles mehr.

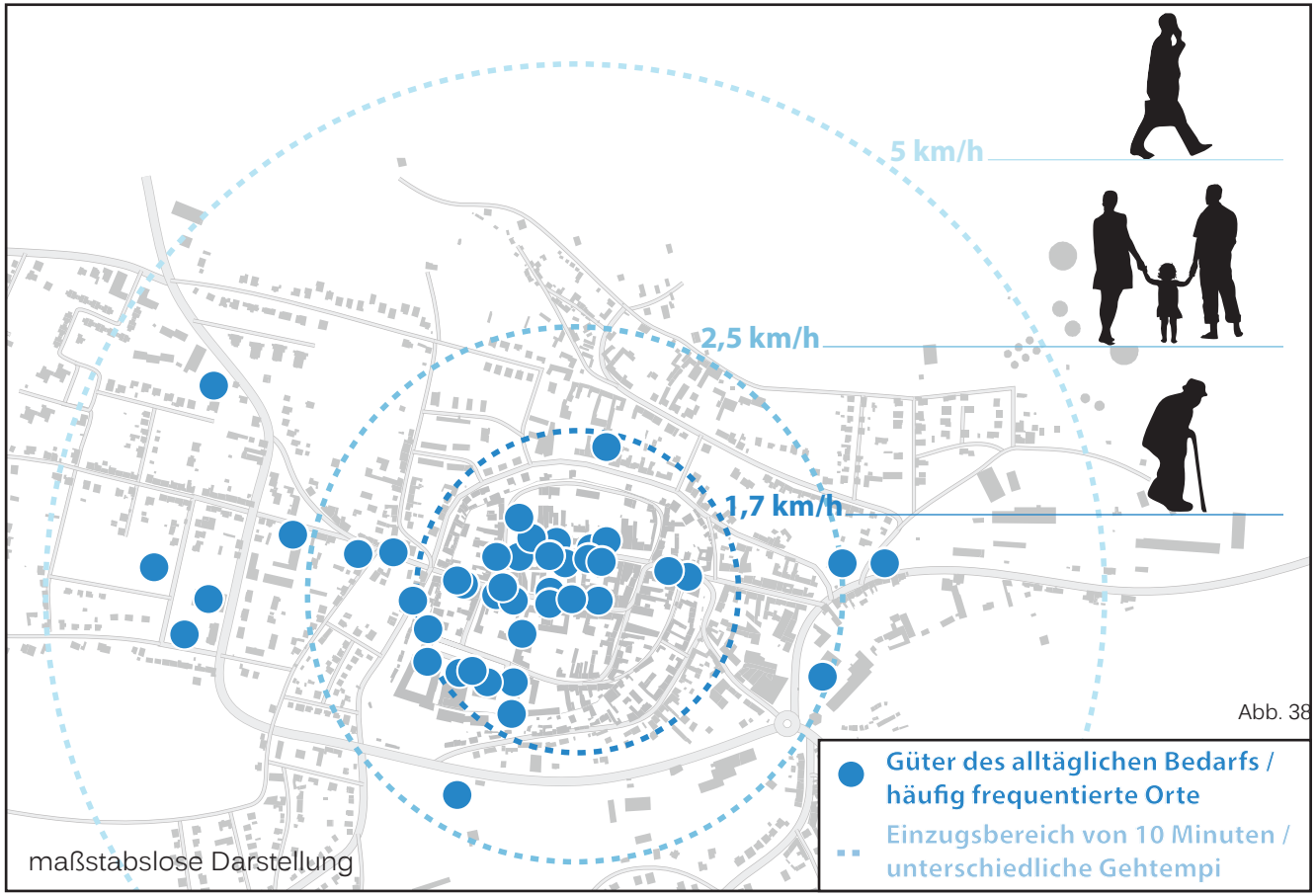


Abb. 38

4.5 Zistersdorf der kurzen Wege?

Warum bestehende Gebäude?

Platz im Ortskern ist grundsätzlich Mangelware, dementsprechend ein heiß umkämpftes Gut. Anders sieht die Situation noch in Zistersdorf aus. Obwohl die Fläche innerhalb der alten Stadtmauer sehr dicht bebaut ist und ein urbanes Flair aufkommen lässt, stehen viele der Gebäude ganz oder teilweise leer. Die Gründe sind sehr unterschiedlich. Erdgeschoßzonen entsprechen oft nicht den Anforderungen von potenziellen MieterInnen (Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe etc.) und werden von VermieterInnen nicht angepasst.

Teilweise verschwinden solche Immobilien in den Weiten des Internets oder werden erst gar nicht beworben. Oder es besteht aktuell keine Nachfrage nach Geschäftsflächen im Zentrum, immerhin stehen alleine innerhalb der Stadtmauern 17 Lokale leer. Genauere Erläuterungen und Lösungsansätze werden im Projekt „Leerstandsmanagement“ bezeichnet.

Bei einer so großen Anzahl an leer stehenden Erdgeschoßzonen und vermuteten Leerständen in Obergeschoßen ist es wünschenswert, diese Flächen zur weiteren Verdichtung verschiedenster Funktionen zu nutzen und so den kurzen Wegen innerhalb Zistersdorfs noch mehr Potenzial und Gewichtigkeit zukommen zu lassen.

Wohnen im Ortskern

Laut einer Studie[14] leben in Österreich bereits 68 Prozent der Bevölkerung in städtischer Umgebung. Stadt und Stadtumgebung sind jedoch sehr generalisierte Begriffe, denn die Vorstellung in unseren Köpfen zeigt uns hier ein anderes Bild.
Als städtisch ist auch das Wohnen an einer Einfallsstraße oder an der Autobahn definiert, was jedoch kein Parameter sein sollte, an welchem man misst.
Ein kleinerer Prozentsatz der Bevölkerung kann „echte“ urbane Qualitäten in Anspruch nehmen, seien diese soziologisch, architektonisch oder auch geographisch bestimmt.
In Zistersdorf ist die „gefühlte Urbanität“ erst zum Teil vorhanden.

Ein dicht bebauter Stadtkern, funktional gestalteter, öffentlicher Raum, sowie eine überschaubare Anzahl an unterschiedlichen öffentlichen Einrichtungen, Gastronomie und Geschäften lassen bereits an einen städtischen, funktionierenden Lebensraum erinnern. In mittleren und kleinen Städten hat sich gezeigt, dass die Wohnfunktion in den Anstrengungen, die gegen das Verschwinden von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in den Zentren betrieben wurden, eine nicht unbedeutende Rolle zukommt, da mit der Wohnbevölkerung für eine gewisse Basisfrequenz gesorgt wird.

Abb. 39

Wohnt man innerstädtisch, kann man möglicherweise von der Nähe zum Arbeitsplatz, sicher aber von der Nähe zu Infrastruktur wie Schulen und Ärzten profitieren.

Besonders ökonomisch gesehen, schneiden Wohnungen mit Innenstadtlage trotz der vorhin erwähnten Nachteile bei Miet- oder Wohnkosten besser ab, wenn man diese mit den Anschaffungs- und Erhaltungskosten für ein Kraftfahrzeug (oder ein Zweites), beziehungsweise für öffentliche Verkehrsmittel gegen rechnet.
Hinzu kommen große Zeitverlust durch das Pendeln (Freizeitgestaltung, Arbeit Schulbesuch etc.).

Angesichts der steigenden Zahl alter Menschen in ländlichen Gebieten ohne grundlegende Nahversorgung könnten Wohnmöglichkeiten im Zentrum bzw. in Zentrumsnähe künftig sehr attraktiv werden. Die funktionierende Nahversorgung und ein hoher Anteil an Wohnbevölkerung schafft Lebensqualität und trägt zur Belebung des Stadtgebietes sowie der Erhaltung des historisch gewachsenen Ortsbildes bei. Gleichzeitig werden die soziale Kommunikation und der gesellschaftliche Zusammenhalt gefördert, gleiches gilt für kleinräumige Wirtschaftsstrukturen.

Welche Wohnformen und welche Personen soll das Wohnen in der Innenstadt ansprechen? Jeden, der die Vorteile der Lage erkannt hat und diesen Punkt schwerer gewichtet als mögliche, subjektiv empfundene Einschränkungen.

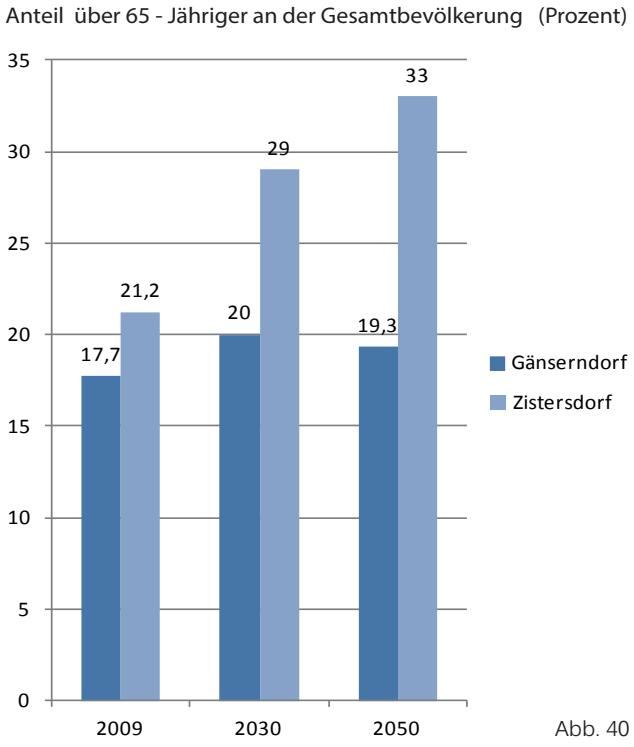


Abb. 40

Weder das Alter noch das Geschlecht oder die Ausbildung wirken sich negativ auf einen Wohnsitz im Kern Zistersdorfs aus.
Meist kommen den BewohnerInnen die bereits genannten Lagevorteile zugute. Trotzdem gibt es verschiedene Wohnformen und Wohnungstypen, die bevorzugt errichtet und angestrebt werden sollten.

Gemeinsam statt einsam!

Abb. 41

4.6 SeniorInnenwohngemeinschaften

SeniorInnenwohngemeinschaften sind ein Erfolgsrezept, um der „Silbernen Landflucht“ entgegen zu wirken und eine Alternative zum Umzug in ein Wohnheim zu bieten. Ältere Menschen verlassen ihr Privathaus, um eine bessere ärztliche Versorgung und andere Services in der Stadt wahrnehmen zu können, die in der Landgemeinde nicht angeboten werden. Die hohe Kostenersparnis im Pflege- und Mobilitätsbereich, sowie längere Unabhängigkeit sind nur einige der Vorteile der SeniorInnenwohngemeinschaften.
Dabei profitieren die BewohnerInnen unterschiedlicher Alters und (niedriger)

Abb. 42 barrierefreie Rampe

Pflegestufen voneinander.
Zuerst gilt: Die „Fitten“ unterstützen die „weniger Fitten“. Gewisse Aufgaben, welche keine 24-Stunden-Betreuung rechtfertigen und in keinem Verhältnis zu den Kosten stehen, können von den Personen im Haushalt übernommen werden, welche eine gute körperliche Verfassung haben.
Darunter fällt zum Beispiel die tägliche Hausarbeit, Behördengänge, Einkauf, Buchhaltung, eben so viel, wie sich die Bewohner selbst zutrauen.
Viele dieser Erledigungen werden durch die zentrale Lage im Ort und die einfache Erreichbarkeit der meisten Alltagsziele an Komplexität genommen.
Jedoch werden diese Verpflichtungen nicht als Zwang angesehen, vielmehr erhält der Mensch einen geregelten Tagesablauf und kann diesen mit sinnvollen Beschäftigungen füllen. Die zu unterstützende Person ist dafür dankbar und stellt im Gegenzug einen sozialen Kontakt dar, der die menschliche Komponente dieser Wohnform gut wiederspiegelt.

Die Aufgaben, die von den BewohnerInnenn nicht zu tragen sind, werden von Dritten wie Putzhilfen, SozialarbeiterInnen, Essen auf Rädern oder auch SachwalterInnen übernommen. Eine regelmäßige Anpassung der Servicearbeit an die Umstände in der Wohngemeinschaft setzt das Gelingen eines solchen Projektes voraus.

In Zistersdorf sind bereits verschiedene Organisationen und Einrichtungen ansässig, welche diese Art der Unterbringung und Versorgung verwalten könnten. Einerseits gibt es das Landespflegeheim „Haus Elisabeth“, welches laut den bisher angebotenen Pflegeformen die Anwesenheit im Haus voraussetzt.[15]

Abb. 43 barrierefreie WC-Anlage

Erweitert man das Angebot um mehrere SeniorInnenwohngemeinschaften, könnten die BewohnerInnen in gut funktionierenden Konstellationen untergebracht werden und zusammenleben. Zusätzlich können durch die regelmäßige Betreuung bedarfsgerechte Prognosen erstellt werden, ob es nötig ist, BewohnerInnen in die herkömmliche Heimpflege zu übernehmen.

Das Hilfswerk bietet in der Region Zistersdorf einen Besuchsdienst und den bekannten Lieferdienst „Essen auf Rädern“. Eine Ausweitung des Angebots um die Idee „Senioren Wohngemeinschaft“ passt durchaus in den Aufgabenbereich des gemeinnützigen Vereins.[16]
Sind die Wohnungen räumlich konzentriert, ist der Versorgungsaufwand geringer. So könnte zum Beispiel ein Sozialarbeiter mehrere Wohnungen, die sich im selben Gebäude oder derselben Straße befinden, versorgen.

Dieses Modell ermöglicht Personen, die mangels Übergangslösung schon früher einen Heimplatz benötigen würden, ein länger selbstbestimmtes Leben und ist aus ökonomischer Sichtweise günstiger als eine vorzeitige, unnötige Unterbringung in Vollzeitpflege.

Da die Barrierefreiheit bei dieser Wohnform eine große Rolle spielt, eine Aufzuganlage in Errichtung und Betrieb enorme Kosten verursacht, könnten die Wohnungen in leer stehenden Erdgeschoßzonen verortet werden. Hier spielt die genaue Lage und Ausstattung eines Gebäudes eine tragende Rolle, je nach Frequenz in der jeweiligen Straße, Ausrichtung der Fensterfront etc. kann ein Haus mehr oder weniger geeignet sein.[17]

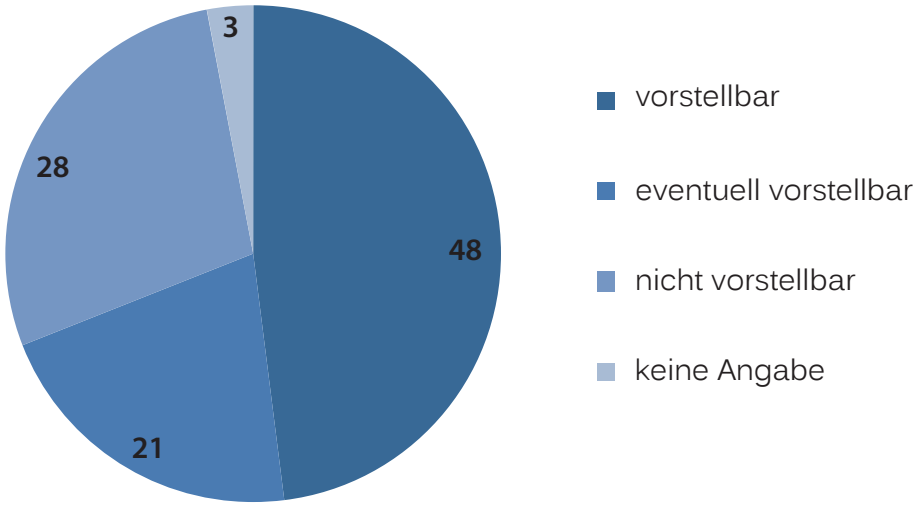


Abb. 44 Bereitschaft, im höheren Alter in Gemeinschaft zu leben (in %)

4.7 Jung bis Alt.ernativ

Familien

Natürlich sollen auch Familien mit Nachwuchs im alten Ortskern von Zistersdorf ihren Platz finden. Besonders die „Kleinen“ profitieren von den kurzen, unkomplizierten und sicheren Wegebeziehungen. So kann zum Beispiel der Schulweg ohne Probleme alleine zu Fuß oder mit dem Rad zurück gelegt werden, oder die Freunde schauen am Nachmittag zum Spielen vorbei, ohne Begleitung!
Gleichzeitig fallen auch alltägliche Pflichten, wie zum Beispiel der Einkauf leichter, der nahegelegene Supermarkt oder Bäcker ist schnell erreichbar.
Zusätzlich entfallen „Fahrten- und Bringdienste“ (Fußballspiel, Spielplatzbesuch, Schule etc.) was für Eltern und Kinder eine Entlastung bringt.

Werden bedeutend mehr Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt, könnte zumindest ein Zweit- oder Drittauto überflüssig werden und somit mehr Geld für wichtigere Dinge im Leben übrig bleiben.
Betrachtet man wiederum bauliche Gegebenheiten, welche eine Familie in ihrem Alltag ideal unterstützen, erkennt man ähnliche Muster, die bereits bei der SeniorInnen WG auffallen.

Nicht zwingend barrierefrei, aber vorteilhaft sind hierunter anderem folgende Einrichtungen: Großdimensionierte Sanitäranlagen sowie Gemeinschaftsräume.

- Getrennt begehbare Zimmer wichtig für Entwicklung (Jugend, eigenes Zimmer)
- Große Wohnung (für 3+ Personen)
- Maisonetten-Konzept zur Erweiterung der Wohnnutzfläche (Zusammenlegung bzw. Trennung von Wohnungen)

Zusätzliche Boni

- Ungefährlicher Schulweg/ Kindergartenweg
- Nahe gelegener Spielplatz,
- Grünraum

Garconniere

Einen Garconniere definiert sich als Einzimmerwohnung mit eigenen Sanitäranlagen und Küche. Die Errichtung solcher kleinen Wohnungen ist eine Reaktion auf kleine Haushalte, die auch auf dem Land immer häufiger werden.
Die durchschnittliche Haushaltsgröße 2012 in Niederösterreich liegt bei 2,36 Personen, wobei MigrantInnen aus der Türkei und den Ex-Jugoslawischen Ländern mit einer durchschnittlichen Belegungszahl über 4 den Schnitt stark heben. (statistik.at)
Nur eine geringe Anzahl an Personen mit Migrationshintergrund lebt in Zistersdorf. Bedingt durch neue Haushaltsformen (Singlehaushalte), eine hohe Scheidungsrate und dem hohen Wohnraumbedarf sind solche leistbaren, räumlich effizienten Konzepte äußerst innovativ.

Um auch hier die soziale Komponente nicht zu kurz kommen zu lassen, könnten gewisse Aktivitäten und Beschäftigungen auf einen gemeinschaftlichen Bereich verlagert werden.

Teilen sich die Bewohner eine Waschküche oder einen gemeinsamen Garten oder findet sich im Gebäude ein gemeinschaftliches „Wohnzimmer“, wird mit den Nachbarn bereits stärker kommuniziert und das Gemeinschaftsleben festigt sich.

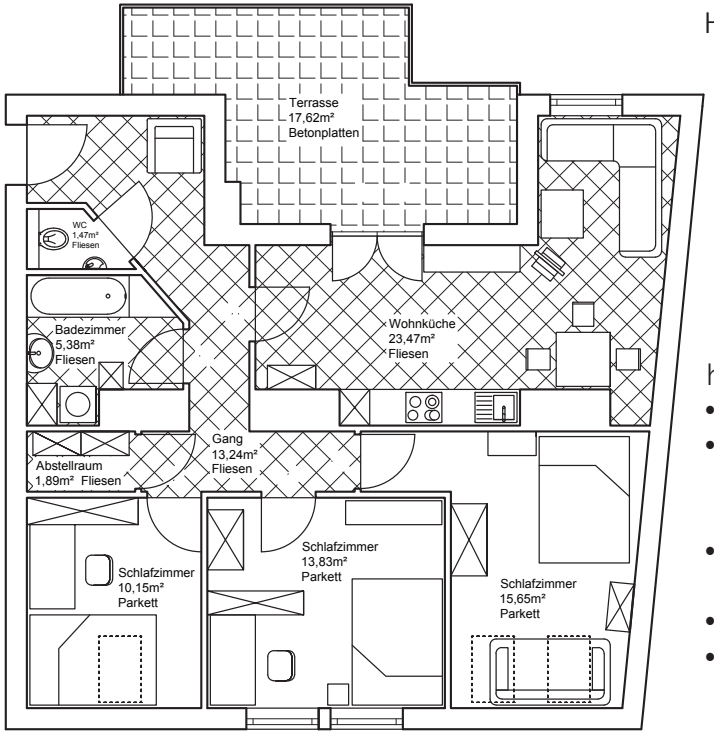


Abb. 45 Wohnungsgrundriss

WohnGemeinschaft+

Das Konzept der Wohngemeinschaft ist insbesondere bei jungen Erwachsenen schon seit längerer Zeit bekannt. Vor allem StudentInnen im großstädtischen Bereich leben zu zweit oder mit mehr Personen in einem Haushalt, teilen sich Bad, Küche etc. um die Wohnkosten möglichst gering zu halten. In Großstädten, deren Immobilienmärkte stark überteuert sind (Paris, London, asiatische Städte etc.) wohnen beispielweise mehrere Erwachsene (auch Besserverdiener) in kleinen, teuren Wohnungen nahe der Arbeit zusammen, um Wochenends in ihr Haus am Land zu pendeln. Die grundlegenden Merkmale einer Wohngemeinschaft+ sind hier aufgelistet:

- Getrennt begehbare Zimmer
- vergleichbare Raumaufteilung und Größe, um Kosten besser teilen zu können
- Gemeinschaftsraum (Essküche, Wohnzimmer)
- Nicht unbedingt barrierefrei
- keine besonderen baulichlichen Maßnahmen

Eine Garconniere-Gemeinschaft unterscheidet sich in der Lebensweise nicht wirklich von einer herkömmlichen Wohngemeinschaft. Einzig die Mietbedingungen unterscheiden sich. So hat jede/r BewohnerInnen eines Zimmers einen eigenen Mietvertrag, das Gebäude wird somit in 3 verschiedene Zonen unterteilt: Gemeinschaftsfläche (Flur, Gang), WG-Fläche
(Küche, Bad etc.), sowie den vollkommen privaten, einer Person zur Verfügung stehenden Bereich.
Die Besonderheit ist in diesem Fall die Durchmischung der unterschiedlichen MieterInnen. Natürlich sollte man sich auch hier nach Sympathien und Auskommen gut aufeinander abstimmen, aber teilweise fremde Personen treffen aufeinander. Folgend eine Liste mit den Eckdaten:

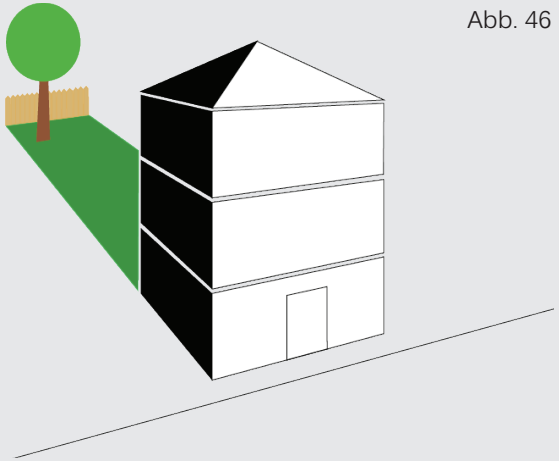
- Einzelne Mietverträge für jedes Zimmer (auch verschiedene Preise möglich)
- Gemeinsame Nutzung von Sanitäranlagen oder nur WC/Dusche
- Gemeinsame Nutzung von Küchenzeile, Wohn-Esszimmer etc.
- Soziale Interaktion

4.8 Bausteinkonzept

Das sogenannte Bausteinkonzept ist der Titel einer öffentlichen Informationskampagne der Gemeinde Zistersdorf und soll VermieterInnen bzw. EigentümerInnen von Immobilien ansprechen.
Hauptaufgabe dieses Projekts ist es, den VermieterInnen die eigene Immobilie modellhaft vorzuführen. So können sie überprüfen, ob die vorhandenen Nutzungen und Funktionen, die dem Gebäude zugeordnet sind passen, oder ob eine Optimierung ratsam wäre.
Bei dieser Kontrolle folgt man einem Leitfaden, der als gedruckte Broschüre, oder im Internet vorhanden ist. In der Endausführung stellt das Bausteinkonzept ein sehr komplexes Instrument zur Qualitätssicherung von Bestandsrenovierungen und Funktionszuordnung dar.
Auch wenn die rechts dargestellte Vorgehensweise ohnehin Anwendung bei Planungsvorhaben finden sollte, ist es von Vorteil, den angesprochenen Personen noch einmal die angedachten Schritte vor Augen zu führen. Jeder Punkt ist mit einer Vielzahl an ausführlicher Information bestückt, so kann ein rascher Vergleich zwischen Modell und Realität gezogen werden. Bei Unklarheiten wird es möglich sein, eine(n) verantwortliche(n) GemeindemitarbeiterIn um Rat zu fragen.

Schritt 1 Gebäude

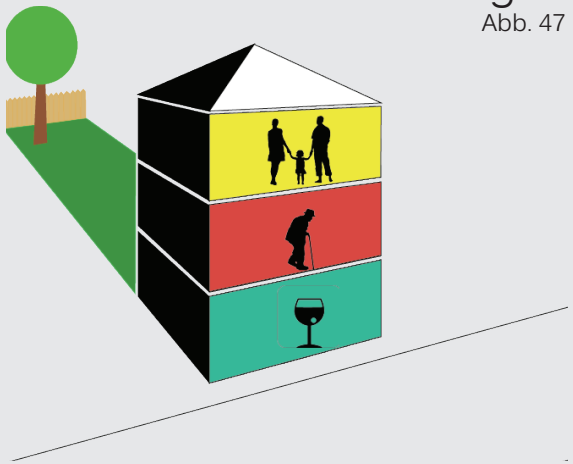
Abb. 46



Im ersten Schritt wird das betroffene Gebäude im aktuellen baulichen Zustand als Modell betrachtet. Mögliche Fragen bzw. Auswahlmöglichkeiten lauten:
Hat das Gebäude einen Garten oder Balkone, ist es barrierefrei zugänglich, wie viele Geschoße sind verfügbar etc.?
Sinn davon ist, herauszufinden welche die prägenden baulichen Merkmale des Gebäudes sind. Dabei spielen Details wie der Zustand der Fassade, oder der Bodenbelag im Vorraum keine Rolle. Ein zu ergänzendes Grundgerüst entsteht.

Schritt 2 Nutzungen

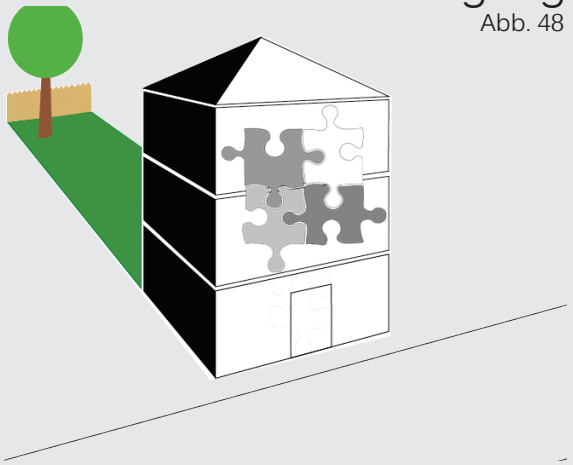
Abb. 47



Nun werden dem Gebäude bzw. den Gebäudeteilen (Etage, Garten, Innenraum etc.) die aktuellen Nutzungen und Funktionen zugeordnet. Ein Gedankengang dazu könnte lauten:
Das Erdgeschoß wird als Lager gebraucht, im ersten Stock befindet sich die eigene Wohnung, der zweite Stock ist eine Garconniere, aber noch nicht vermietet.
Es wird deutlich, welchen Sinn das Gebäude hat bzw. welche Funktionen es erfüllt. Besonders bei Gebäuden in Innenstadtlagen gibt es oft eine breite Nutzungsmischung.

Schritt 3 Abwägung

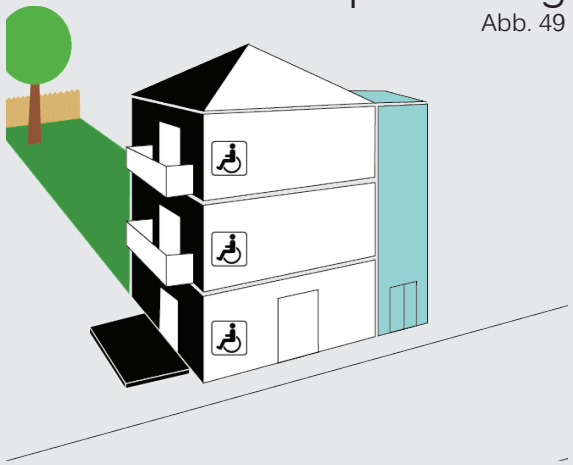
Abb. 48



Hier werden Pros und Contras der verorteten Nutzungen abgewogen. Scheint es keine Unstimmigkeiten zu geben, kann der betroffene Teil des Gebäudes außer Acht gelassen werden. Lässt sich etwas nicht logisch erklären, sollte man sich über eine Veränderung Gedanken machen und zum nächsten Punkt gehen.
Die Hinweise begrenzen sich nicht auf das Wohnen, auch die Grundlagen zur Gestaltung einer Gastronomie, eines Handelsunternehmens oder auch ein Büro etc. werden detailreich aufgelistet sein.

Schritt 4 Optimierung

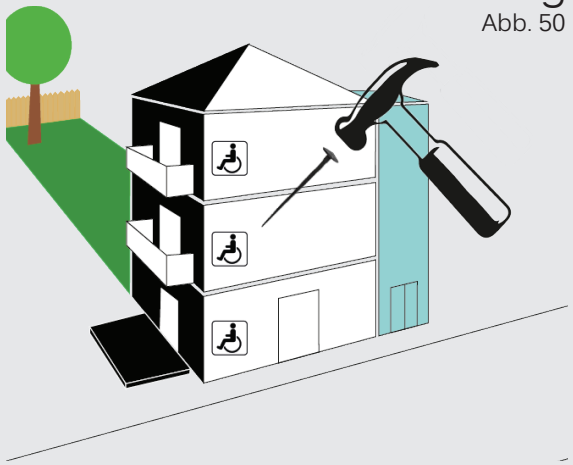
Abb. 49



Ist man sich bewusst, wo die Probleme in der sinnvollen Bewirtschaftung eines Gebäudes liegen, kann man mit Hilfe des Bausteinkonzepts reagieren.
Steht die Erdgeschoßzone des Gebäudes leer? Würde sich ein(e) MieterIn interessieren, wenn es Schaufenster gäbe? Ist es günstiger, eine barrierefreie Wohnung daraus zu machen? So wird ersichtlich, ob es optimalere Nutzungen für eine Fläche gibt. Umgekehrt erkennt man, welche baulichen Maßnahmen getroffen werden müssten, um Nutzungen einen guten Rahmen zu geben.

Schritt 5 Umsetzung

Abb. 50



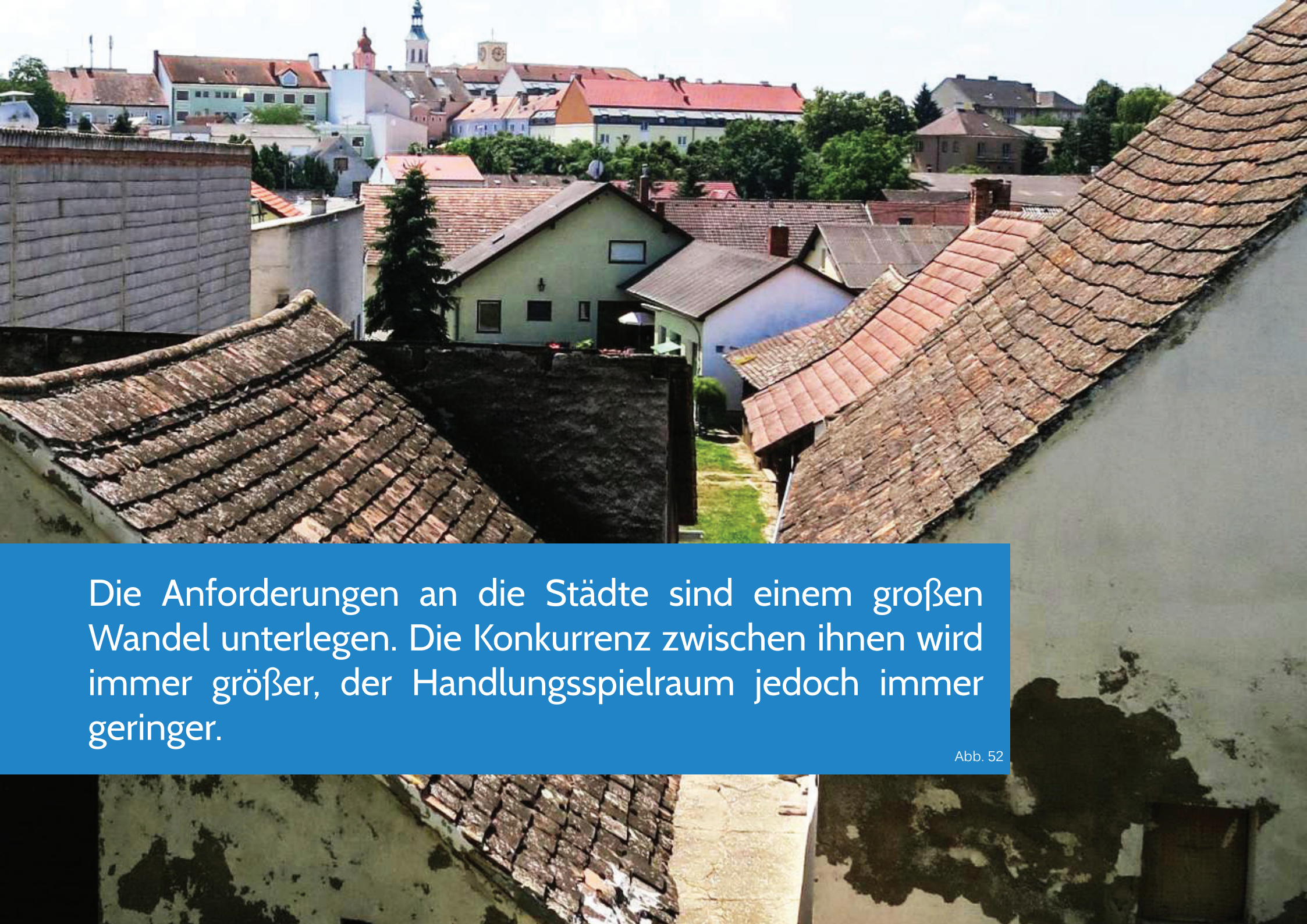
Der letzte Schritt zur Optimierung der Gebäudenutzung ist eine Zusammenfassung der Erkenntnisse und ein Anstoß zur Umsetzung der Maßnahmen. Nur das Erdgeschoß des Gebäudes steht leer, aber Handelsbetriebe wollen nicht einziehen. Jetzt wird eine Wohnung für Ältere draus gemacht, aber wie gehe ich es an? So kann je nach Anpassungswunsch beispielsweise auf Förderungen verwiesen werden, ein Kostenrechner zum Einsatz kommen oder auf eine Leerstandsdatenbank gesetzt werden. Los geht's!

Im Anfangsstadium soll das Projekt von der Gemeinde Zistersdorf betrieben werden. Es profitieren nicht nur EigentümerInnen von Gebäuden in der Innenstadt, auch Gebäude in den Katastralgemeinden kann das Bausteinkonzept zu Gute kommen.
Gibt es genügend interessierte VermieterInnen und wird die Broschüre gut angenommen, könnte eine Ausweitung auf das gesamte Land Niederösterreich in Betracht gezogen werden. Auf der offiziellen Website der Landesregierung gibt es bereits eine gute Auswahl unterschiedlicher Broschüren, die eine Informationen zu Förderungen, Bauvorhaben, Raumplanung, Hochwasserschutz etc. bieten. Sucht man um eine Förderung an, wird man im Idealfall vom Bausteinkonzept informiert und kann so noch einmal sein Vorhaben reflektieren. Umgekehrt, wenn man das Bausteinkonzept benutzt, um eine Immobilie zu optimieren, soll gleich auf bestimmte Förderungen verwiesen werden, die der Erreichung des Ziels dienen könnten. Ein guter Verknüpfungspunkt ist unter anderem die NAFES Förderung, welche insbesondere für Unternehmen, welche die Einrichtung eines Gewerbestandorts im Ortskern anstreben, bietet.
In Zusammenarbeit mit der Gemeinde könnten über Wettbewerbe förderbare Maßnahmen im Ort ausgewählt werden. Der ökonomische Anreiz soll vor allem Private und UnternehmerInnen anregen, die Innenstadt belebende Ideen auszuarbeiten, vorzustellen und im Idealfall umzusetzen.

Wird das Bausteinkonzept zur Errichtung von Wohnraum zu Rate gezogen, gibt es ebenso einen Pool von Förderungen auf Landesebene, welcher ausgeschöpft werden kann. Auf der Website der niederösterreichischen Landesregierung ist eine hervorragende Übersicht zu sämtlichen geföderten Maßnahmen zu den Themen Bauen, Wohnen, Sanieren vorhanden, seien es „Eigenheime“ oder auch einzelen Wohnungen. Aktuell sieht das Förderprogramm bei letzteren nur Investionsbedarf für Wohnnutzflächen ab 500qm vor, was für Stadthäuser oft die gesamte Nutzfläche eines Hauses ausmacht.[18]

Abschließend kann festgehalten werden, dass dieses Programm, inklusive der alternativen Wohnformen, vor allem von privaten Personen, also der ansässigen Bevölkerung getragen werden kann.
Die Erstellungskosten, inklusive der laufenden Kosten halten sich in Grenzen, die eigentliche Umsetzung der teilweise daraus entstehenden Projekte verantworten die EigentümerInnen selbst. Für die Gemeinde ist das eine zukunftsweisende, günstige Investition, welche auf die vorherrschenden Leerstandssituation positiven Einfluss nehmen könnte. Erstrebenswert ist die Verbreitung des Ratgebers auf anderen Ebenen, wie beispielsweise dem Land Niederöstereich oder anderen vergleichbaren Gemeinden.

Abb. 51



Die Anforderungen an die Städte sind einem großen Wandel unterlegen. Die Konkurrenz zwischen ihnen wird immer größer, der Handlungsspielraum jedoch immer geringer.

Abb. 52

4.9 Fassadenerneuerung

Ein Teil, der die Funktionsfähigkeit von Handelsflächen erschwert, ist zweifelsohne der teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundriss. Aber nicht nur die Anforderungen an die Geschäftsflächen in ihrer inneren Ausformung haben sich geändert. Auch die Fassaden tragen viel zur Attraktivität einer Stadt und zur Funktionalität von Gewerbeflächen bei.

Fassaden als Visitenkarte der Stadt

Heruntergekommene Leuchtreklamen und verfallene Fassaden greifen in die Aufenthaltsqualität ein und zerstören das historische Flair. Dadurch fühlt man sich nicht wohl und Innenstädte werden gemieden. So werden weiter bevorzugt die Supermärkte an den Stadträndern für den täglichen Einkauf frequentiert.
Auch die Neuvermietung bereits leerstehender Flächen wird durch eine solche nicht zeitgemäße Gestaltung negativ beeinflusst.
Der Handel stellt in den Innenstädten schon seit jeher die Grundlage des öffentlichen Lebens dar. Geht diese Basis weiter verloren, sind die Effekte nur mehr schwer ins Gegenteil zu kehren.
Um ein weiteres Abwandern von Geschäften zu verhindern, wird es eine Wirtschaftsförderungsaktion namens „Aus Schandfleck wird Schönfleck“ geben, die vor allem darauf abzielt, durch gezielte Maßnahmen das gesamte Stadtbild attraktiver zu gestalten.

Als FörderungswerberInnen kommen Betriebe des Gewerbes, des Handels und Fremdenverkehrsbetriebe in Betracht, die

- Kommunalsteuer an die Stadt entrichten oder deren Tätigkeit die einzige Erwerbsquelle darstellt,
- ihre Betriebsstätte in Zistersdorf haben und einen Gesamtumsatz von 2,5 Mio € nicht überschreiten.
- eine Betriebsstätte in Zistersdorf errichten oder übernehmen.

Der Zinsendienst wird in der Form subventioniert, dass diese jährlich 3 % des jeweils aushaftenden Kredites als Zinsenzuschuss leistet, wobei der Ermittlung des Zuschusses eine maximale Kreditlaufzeit von 5 Jahren bei halbjährlicher Tilgung zugrunde gelegt wird.[19]

Als Leistung werden ein Zinszuschuss für Investitionen bei Modernisierung von Geschäfts- und Betriebsräumen durch Zubauten, Umbauten sowie Neuanschaffungen sowie ein Mietzuschuss

Abb. 53,54 Fassadengestaltung in Zistersdorf

für Ansiedelungen im Zuge von Neugründungen sowie Betriebsübernahmen von zukunftsorientierten Unternehmen des Handels und konsumnahen Dienstleistungen im Bereich der Innenstadt gewährt.

Als Startschuss findet eine Informationsveranstaltung statt, bei der die GemeindebürgerInnen über die Vorteile der Aktion informiert werden.

4.10 Dorf- und Stadterneuerung

niederösterreichische DORF & STADT erneuerung

Abb. 55

Zur Stärkung der Maßnahmen wird verstärkt die Zusammenarbeit mit der niederösterreichischen Dorf- & Stadterneuerung gesucht.

Diese 1984 gegründete Aktion setzt sich die ganzheitliche Dorferneuerung zum Ziel und stellt in jeglicher Hinsicht eine große Erfolgsgeschichte dar. Sie will die BewohnerInnen des ländlichen Raumes ermutigen, Mitverantwortung für ihren unmittelbaren Lebensraum zu übernehmen und an dessen Gestaltung und Entwicklung gemeinsam aktiv mitzuarbeiten.

Vorgaben für die Förderung sind die „wirtschaftliche, sparsame und zweckmäßige" Verwendung der Mittel. Weiters soll durch die Maßnahmen „das Dorf und der ländliche Raum insgesamt in seiner kulturellen Eigenart erhalten und erneuert werden."[20]

Der Einstieg in die Aktion Dorferneuerung ist mit dem hier vorgelegten Leitbild bereits geschaffen. Im nächsten Schritt gilt es, in die Aktivphase einzutreten.
In der Aktivphase werden Orte betreut, indem sie in der Projektumsetzung begleitet werden. Zusätzlich kann das Land Niederösterreich bereits zu diesem Zeitpunkt finanzielle Mittel zur Projektumsetzung zur Verfügung stellen.
„Die nachhaltige Dorferneuerung umfasst soziale, kulturelle und ökologische Aspekte eines Ortes und ist bestrebt, die Bereitschaft der BewohnerInnen wachzurufen [sic!], mit ihren eigenen Kräften eine Verbesserung der Lebensqualität im Ort anzustreben."[21]

So sollen in dieser Kooperation weitere Initiativen ermöglicht werden, die wie bereits beim kürzlich umgesetzten integrativen Spielraum am Moosteich, mit den folgenden vorgegebenen Zielen übereinstimmen:

Kooperationen und Netzwerke[22]
- Nutzung von Synergien durch regionale Zusammenarbeit

Individualität
- Forcierung von lokal und regional abgestimmten Entwicklungen

Identität
- Betonung der Unverwechselbarkeit und der Besonderheiten

Beteiligung
- Einbindung aller Bevölkerungsgruppen in Entscheidungsprozesse

Öffentlichkeitsarbeit
- Gutes tun und darüber reden

Gezielt wird zur Unterstützung der Projekte an den alle 2 Jahre stattfindenden Dorferneuerungswettbewerben teilgenommen werden. Der/die durch eine Jury ausgelobte Gewinner/in kann mit einer finanziellen Unterstützung von bis zu 10.000 Euro rechnen.
Ein großes Vorbild in diese Richtung stellt Waidhofen an der Ybbs dar.
Durch die Teilnahme am Dorf- und Stadterneuerungsprozess wurden hier zwischen den Jahren 2005 bis 2007 bereits große Erfolge erzielt:
„Die Schaffung eines unternehmerfreundlichen Klimas in der Innenstadt löste eine entsprechende Investitionstätigkeit aus. Innerhalb von 5 Jahren gab es 60 Veränderungen und Erweiterungen von Geschäftsflächen, davon 36 Neugründungen. Damit konnten die vorhandenen Leerflächen beinahe auf 0 reduziert werden und innerhalb von 5 Jahren 5 Mill. Euro an Kaufkraft zurück gewonnen werden. Es wurden 50 neue Arbeitsplätze geschaffen.
Durch die gelungene Stadtraumgestaltung und Fassadenaktion, sowie der Angebotsverbesserung speziell im Handels- und Gastronomiebereich, wird der Gast geradezu animiert in der Stadt einzukaufen."[23]

PLATZ DA !

5. LEITPROJEKT:

5.1 Die derzeitige Situation

Jede Person, die derzeit einen Spaziergang durch Zistersdorf macht, wird an einem Punkt seines Rundganges unweigerlich zum historischen Schloss bzw. zum dortigen Schlossplatz kommen.
Wer allerdings hofft ein ruhiges Plätzchen in der Nähe der Zistersdorfer Innenstadt vorzufinden, wird enttäuscht. Gegenwärtig ist der Schlossplatz eine versiegelte, betonierte Fläche (einzelne kleinen Grüninseln und Bäumen), die von den dort geparkten Autos dominiert wird.
Als Stellfläche für PKW wird der Platz vornehmlich von Schülerinnen und Schülern der Landesberufsschule Zistersdorf in Anspruch genommen. Da ein Großteil dieser SchülerInnen aus einem Ort außerhalb der Gemeinde und teilweise sogar von außerhalb Niederösterreichs anreist, haben die Schüler die Möglichkeit im angrenzenden Schülerheim zu wohnen.
Das heißt natürlich nicht, dass die Schüler Montag Früh anreisen und am Freitagnachmittag wieder wegfahren. Ihr Auto steht in der Zwischenzeit nicht nur am Stellplatz, sondern sie nutzen - wie viele andere BewohnerInnen Zistersdorfs - das Auto auch unter der Woche als Fortbewegungsmittel für verschiedenste Tätigkeiten.
Neben der Funktion als Stellplatz wird der Schlossplatz auch als Bushalte- und Umkehrstelle der Linie 420 genutzt. Aufgrund der niedrigen Kursfolgezahl und der entsprechend geringen Frequentierung der öffentliche Verkehrsmittel fallen vor allem außerhalb der regulären Schulzeiten lange Wartezeiten für die BusbenutzerInnen an.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit des öffentlichen Verkehrs und der Tatsache, dass viele SchülerInnen noch nicht alt genug sind, um selbst mit dem Auto zur Schule zu fahren, müssen viele Eltern von Schulkindern diese in der Früh zur Schule bringen und nach der Schule auch wieder abholen. Dazu können die Eltern ihre Kinder derzeit bis vor die Schulen fahren, was allerdings noch mehr PKW-Verkehr verursacht und mitunter sogar zu gefährlichen Situationen für andere Schulkinder führen kann.

Ebenso riskant für SchülerInnen und Passanten ist das derzeitige Fehlen eines effizienten Fußgänger-Leitsystems auf dem Schlossplatz. Gehsteige sind nur an der Nord- und Ostseite des Platzes vorhanden, nur eine Kreuzung ist mit einem Schutzweg gesichert und die Gebäude an der Südseite des Platzes sind nur durch Beschreiten und Überqueren der Verkehrsflächen erreichbar.

Abb.: 56 Der Zistersdorfer Schlossplatz

Neben der problematischen Gefahrenquelle, die vom Verkehr am Platz für die Schulkinder ausgeht, ist auch die derzeit nicht vorhandene Aufenthaltsqualität hervorzuheben. Gerade für Tagestouristen wie etwa Radfahrer wäre eine qualitativ hochwertige Erholungsfläche ein idealer Ort, um in Zistersdorf Halt zu machen und die Stadt näher kennenzulernen.

Zusammenfassend kann über den Schlossplatz festgehalten werden, dass diese große Fläche im historischen Kern Zistersdorfs als reine Parkfläche verschwendet wird.
Nicht viele Städte haben solche Potenzialflächen zu bieten.

5.2 Der Weg zum Leitprojekt

Von der Grundlagenforschung...

Schon in den ersten Tagen der Bestandsanalyse sahen wir uns mit der Problematik, wie auch mit den positiven Eigenschaften Zistersdorfs konfrontiert.

Einerseits ist Zistersdorf eine sterbende Gemeinde im Einzugsbereich von Wien, die sich außerdem gegen die nahe gelegene Bezirkshauptstadt Mistelbach bewähren muss. Andererseits besteht in Zistersdorf, aufgrund der individuellen und gut etablierten Bildungseinrichtungen vor allem eine Chance für die Ansiedelung von Jungfamilien, die das gemütliche Leben im Weinviertel genießen wollen.

Auch im Laufe der schon zuvor erläutertetn SSCR-Analyse haben sich unter anderem diese Aspekte immer wieder herauskristallisiert.

...zur Idee des Projektes am Schlossplatz

Beim Erstellen unseres Leitbildes „Leben findet Innenstadt“ war es uns ein großes Anliegen, diese Themen mit dem Ziel zu integrieren, hinkünftig interessante Leitprojekte entwickeln zu können, die sich dieser Problematik annehmen.
Schon bald war offensichtlich, dass Zistersdorf in der Innenstadt einen attraktiven, öffentlichen Aufenthaltsraum braucht, der sowohl von jungen als auch von älteren Personen gleichermaßen genutzt werden kann.

Damit Zistersdorf nach außen hin besser wahrgenommen werden und seine Funktion als zentraler Ort stärken kann, wird diese öffentliche Fläche Raum für verschiedenste Veranstaltungen bieten und Zistersdorf auch über die Gemeinde- und Bezirksgrenzen hinaus bekannt machen.

„Ich würde mein Auto auch wo anders parken, wenn man dafür am Platz vor der Schule was machen könnte.“ ein Berufsschüler

Abb. 57

5.3 Die Neugestaltung

Der neu gestaltete Schlossplatz erfüllt mit seinen großzügigen Grünflächen, die sich durch ihre gemischte Bespielung auszeichnen, einerseits eine Funktion als Erholungsraum für Spaziergänger und Schüler, andererseits bietet die gepflasterte Fläche in der Mitte viel Platz für Veranstaltungen jeglicher Art.

Grün- und Freiflächen

Es ist unumstritten, dass Bewegung in der Entwicklung von Kindern eine sehr wichtige Rolle spielt. Daher soll eine der größten Flächen für sportliche Aktivitäten genutzt werden. Neben einem kleinen Beach-Volleyballplatz ist auch genug Raum für andere Freiluftsportarten, vorhanden.

Wo es viel Bewegung gibt, muss es natürlich auch einen Raum zum Entspannen geben. Wer sich gerne auf einer grünen Wiese in die Sonne oder unter einen Baum in den Schatten legt, kann das in der Entspannungszone machen.
Damit diese Grünflächen nicht nur flache Wiesen sind, sollen an den Rändern kleine, Erderhebungen errichtet werden. Diese laden zum angenehmen Entspannen im Gras ein.

Für Kinder und nicht nur für Kinder, die sich gern auf einem Spielplatz austoben, wird ein moderner „Generationenspielplatz“ errichtet. Dieser ist - wie der Name schon vermuten lässt - nicht nur ausschließlich für jüngere, sondern auch für ältere Personen angedacht und soll alle Bevölkerungsgruppen zur Bewegung ermuntern.

Die Grünflächen sind insbesonders für die Bewohner des Schülerheims im Schloss interessant. Da viele Berufsschüler die ganze Schulwoche über in Zistersdorf bleiben, haben sie am neuen Schlossplatz die Möglichkeit, schnell und ohne ihr Auto bewegen zu müssen, an die frische Luft zu kommen.

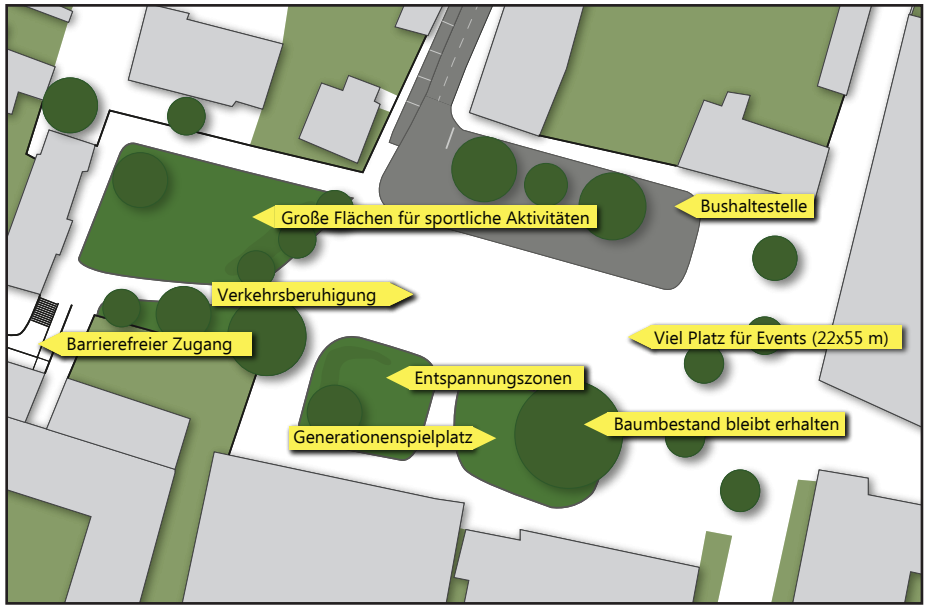


Abb.: 58 Der neue Schlossplatz

PLATZ DA!

Gemeinsam für einen sicheren und attraktiven Schlossplatz!

Bei schönem Wetter können die Grünflächen natürlich auch von allen Schulen am Schlossplatz als Sportfläche während der Turnstunden genutzt werden.
Um eine gute Beschattung und Gestaltung der Flächen direkt nach der Neugestaltung zu gewährleisten, bleibt der bisherige Baumbestand am Schlossplatz, neben zusätzlichen Neupflanzungen, größtenteils erhalten.

Die Verkehrsberuhigung

Wie auf dem Gestaltungsplan, den Sie auf der übernächsten Seite sehen, erkennbar ist, ist der Schloßplatz in unseren Planungen nicht mehr vom motorisierten Individualverkehr durchfahrbar.

Um den Platz für Kinder uneingeschränkt nutzbar zu machen, ist eine Verkehrsberuhigung unerlässlich. Für die PKW-Stellplätze wurde in der Schloßberggasse eine sehr nahe und sichere, alternative Parklösung gefunden, die im Verlauf dieser Projektmappe noch genauer erläutert wird. Damit der Schloßplatz von dort auch schnell erreichbar ist, wird ein neuer, barrierefreier und direkter Zugang im Westen des Platzes, bei der Brücke zum Schloß, errichtet.

Die Durchfahrt von der Schloßgasse in die Meierhofgasse wird in Zukunft nicht mehr möglich sein. Die Schloßgasse wird nur für direkte AnrainerInnen des Platzes sowie Busse der Linie 420 befahrbar sein, die am Platz eine neugestaltete Haltestelle und einen Umkehrplatz finden. Weitere Ausnahmen bestehen natürlich für Einsatzfahrzeuge und Fahrzeuge im Dienst der Gemeinde sowie Fahrtendienste, die keine andere Zufahrtsmöglichkeit haben.

Fahrzeuge, denen es gestattet ist, über den Platz zu fahren, können über automatisch absenkbare Poller über die Schloßgasse und die Meierhofgasse zufahren.
Auf jeden Fall ist auf dem Platz aber ausschließlich Schrittempo zu fahren.

Die Meierhofgasse wird zu einer Sackgasse mit Wendeplatz umfunktioniert, um den Schloßplatz zu entlasten. Hier gibt es auch eine Aternative für Eltern, die ihre Kinder in die Volksschule bringen, um diese dort ein- oder aussteigen zu lassen. Eine Haltezone kann hier aufgrund der räumlichen und baulichen Gegebenheiten leider nicht realisiert werden. Durch diese Maßnahme der Verkehrsberuhigung wird ein öffentlicher Freiraum in hochattraktiver Lage verfügbar, der Zistersdorf bereichern wird.

Sichere Bushaltestelle

Die neue Bushaltestelle bietet nicht nur Unterstellmöglichkeiten bei Schlechtwetter, sondern auch mehr Sicherheit.
Und das jeden Tag.
Auf dem Weg von der Schule zum Bus muss keine Verkehrsfläche überquert werden, es kann direkt in den Bus eingestiegen werden. Damit können die meisten Gefahrenquellen im Straßenverkehr überwunden werden und auch jüngere SchülerInnen können unbegleitet mit dem Bus zu Schule fahren.

Abb.: 59

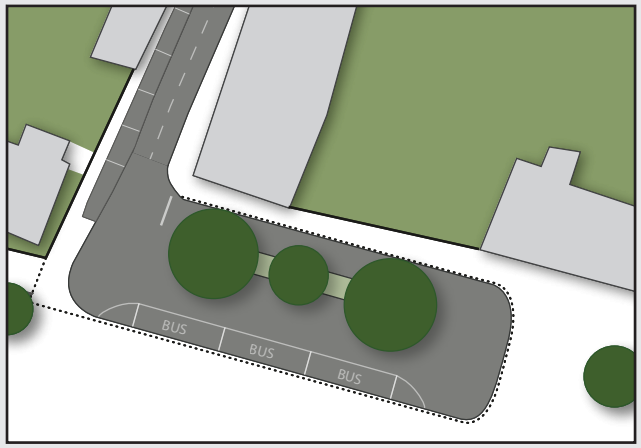


Abb.: 60 Neue Bushaltestelle

Neues Mobilar

Neben klassischen Sitzgelegenheiten wie Parkbänken soll auch mobiles und veränderbares Mobilar wie beispielsweise die sogenannten „Enzis“ im Wiener Museumsquartier zum Einsatz kommen (siehe Bild unten). Praktisch an multifunktionalem Mobilar ist, dass eine „Verwandlung“ in andere Formen, wie etwa eine kleine Bühne, rasch und einfach realisiert werden kann. Sie können viel zum Wohlbefinden am Platz beitragen und setzen auch ein Zeichen für Modernität und Design.

Abb.: 61 Moderne Sitzgelegenheiten

Platz für Veranstaltungen

Auf der gepflasterten Fläche können in Zukunft verschiedenste Events stattfinden.
Dafür steht eine Freifläche von über 20 mal 55 Meter Größe zur Verfügung. Diese Fläche ist groß genug für Wochenmärkte, Feste, Kunst und Ausstellungen im öffentlichen Raum, auch Konzerte sind hier kein Problem.

Abb.: 62 Markt am Schloßplatz

Vergleichbare Flächen stehen nur selten in Kleinstädten zur Verfügung und bringen, falls doch vorhanden, sehr viel Leben in die Städte. Zusätzlich ist an „normalen“ Tagen ist hier Platz für Kinder und Erwachsene, ältere und jüngere, um zusammen zu kommen.
Zistersdorf hat mit diesem Platz etwas Besonderes, das nicht jede Stadt vorzuweisen hat.

Abb.: 63 Beleuchtung in Kieselbronn

Moderne Beleuchtung

Damit der Platz auch in der Nacht ein sicherer Ort bleibt, wird er mit modernen, sparsamen und „smarten“ LED-Lampen ausgeleuchtet.
Lichtverschmutzung in den Nachtstunden wird mit einer innovativen Bewegungssteuerung entgegengewirkt.
Eine andauernde Beleuchtung stört nicht nur die direkten AnrainerInnen sondern auch die Fauna.
Heiko Faber, Bürgermeister Kieselbronn (D):
„Unglaublich, dass wir als kleine Gemeinde jetzt so große Fortschritte in Bezug auf unsere Straßenbeleuchtung machen. Das Pilotprojekt der EnBW und die innovative LED-Lösung von Philips bieten uns einzigartige Möglichkeiten, das Stadtbild zu verschönern und zugleich viel Energie und Kosten zu sparen.“[24]

5.4 Gestaltungsplan

Abb. 64

5.5 Entwurfsplan HTL-Neubau

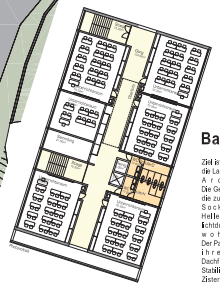
Ein weiterer Teil der Planungen sieht vor, dass südlich des Schlosses ein Zubau errichtet wird, in dem die HTL ihren neuen Standort bekommt.
Durch die Maßnahmen gehen Grünflächen am Schloßpark verloren, die jedoch durch die Umgestaltung am Schloßplatz ausgeglichen werden können.

Abb. 65

(Abbildungen ist nicht maßstabsgetreu)

Untergeschoss | M 1:200

Erdgeschoss | M 1:200



Obergeschoss | M 1:200

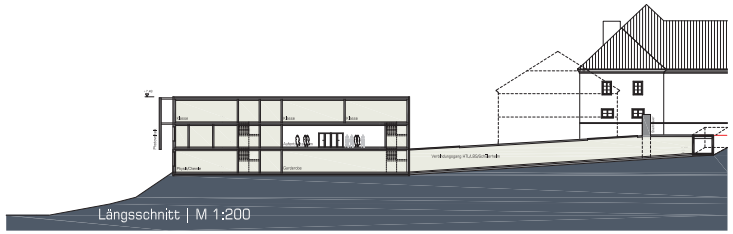
Erweiterung
Aufstockung | M 1:200

Städtebauliche Aspekte

Das neue Schulgebäude stellt ein eigenständiges Bauteil dar, welches Bezüge zu den Bestandsbauten durch Fluchten und Ausrichtung aufbaut. Der Haupteingang mit Vorplatz und Parkplätzen orientiert sich zur Erschließungsstrasse, bildet jedoch den Blick zum dahinterliegenden Park durch die transparente Eingangshalle offen.
Der neue Baukörper wird aus wirtschaftlichen Überlegungen kompakt angelegt, soll durch seine Gliederung im 1.OG jedoch einen schwebenden, leichten Eindruck vermitteln. Die räumliche Definition des Neubaues bezieht den stark abfallenden Geländeversprung in die Überlegungen ein und erreicht mit der photovoltaischen Verkleidung der Stirnseite eine zeichenhafte Wirkung zur Umfahrungsstrasse.

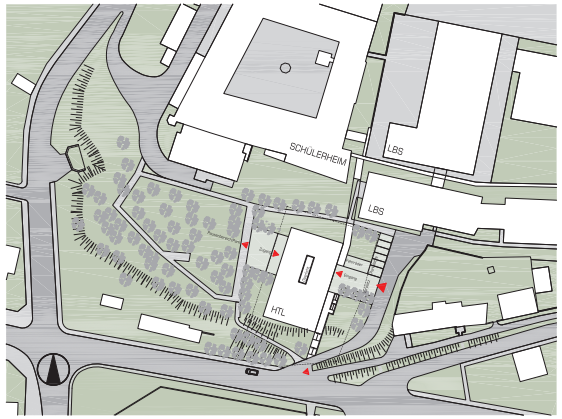
Baukünstlerische Aspekte

Ziel ist die Errichtung einer Architektur, die sich atmosphärisch in die Landschaft und Umgebung einfügt und eine zeitgemäße, klare Architektursprache findet.
Die Gestaltung der Fassaden erfolgt über den Holzbau des 1.OG, die zusammengefassten Fensteröffnungen und den massiven Sockelbau (Betonbau mit Außendämmung). Helle Klassenräume mit hölzernen Akustikplatten und lichtdurchflutete Erschließungszonen sollen eine freundliche, wohnliche Stimmung erzeugen.
Der Park und das Schloß sollen durch das Abrücken des Neubaues ihre Wirkung und Aussage behalten.
Dachflächen werden mit extensiver Begrünung zur klimatischen Stabilisierung der Innenräume ausgestattet. Regenwasser wird in Zisternen gesammelt und als Nutzwasser im Wasserkreislauf verwendet.
Die Sicht und der Durchblick auf Park und Schloss geben dem Raum Weite und dem Empfinden Verbundenheit zum Ort.



Längsschnitt | M 1:200

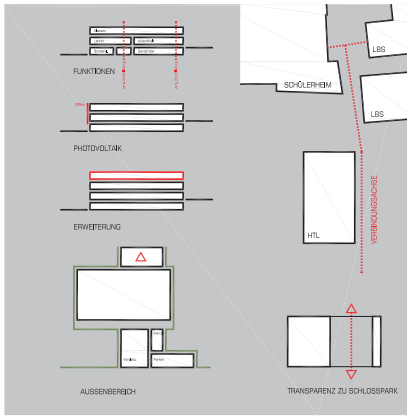
Querschnitt | M 1:200

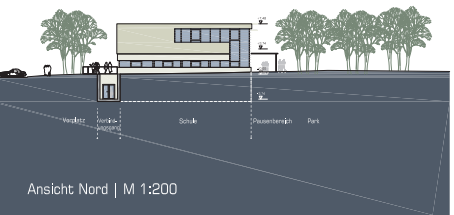


Lageplan | M 1:500

Funktionelle Aspekte

Das Schulgebäude ist aus Organisationsüberlegungen zweigeschossig mit Untergeschoß angelegt. Die Anbindung an den Bestand erfolgt über einen Gang im Untergeschoß, der sich auch vom Internat und Landesberufsschule als Gehverbindung nutzen läßt, ohne das neue Gebäude zu betreten. Ein Verlassen der Schule von den Garderoben ist über diesen Gang leicht möglich.
Im Erdgeschoß ist die leichte Orientierbarkeit im Hause durch das Zusammenfassen des Lehrerbereiches, die Stellung der Stiegen und den Durchblick zum Park gegeben. Die konzentrierte Anordnung der Klassen im 1.Obergeschoss und die Positionierung des Sonderunterrichtsraum (Physik-Chemie) im Untergeschoss unterstreicht diese Klarheit der Funktionen.
Die Halle im Erdgeschoß soll durch ihre Transparenz zum Park nicht nur Pausenhalle der Schüler werden, sondern auch Versammlungs- und Veranstaltungsstätte für diverse schulische und außerschulische Ereignisse. Stiegenhäuser und Gänge werden als helle, lichtdurchflutete Bereiche mit Lichtakrilf über die Fassade gestaltet. Der Außenraumbezug in der Aula trägt die Stimmung des Parks in den Innenraum des Schulgebäudes.
Die Fenster der Klassenräume sind nach Osten und Westen ausgerichtet und verfügen über einen Grundsonnenschutz über eine starre Lamellenstruktur und einen Innenvorhang für das Ausblenden von Spiegelungen und Helligkeit bei Projektionen.
Die Erweiterung der Schule wird aus ökonomischen Überlegungen unter Nutzung der vorhandenen Tragstruktur im 2.Obergeschoss vorgeschlagen.

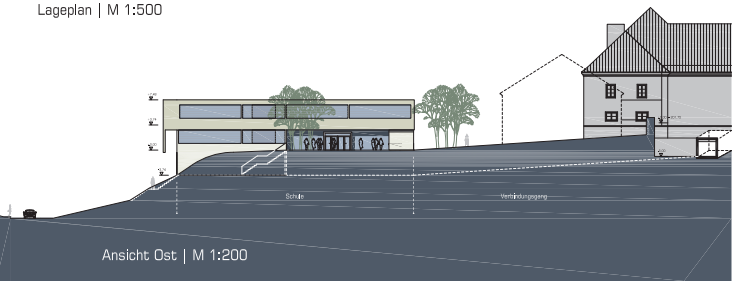




Ansicht Nord | M 1:200

Ansicht West | M 1:200

Blatt 1



Ansicht Ost | M 1:200

Ansicht Süd | M 1:200

Blatt 2

5.6 Neue Stellplatzlösung

Durch die Neugestaltung des Schlossplatzes, gehen rund 100 Parkmöglichkeiten, die bislang vor allem von SchülerInnen und LehrerInnen genutzt wurden, verloren.
Alternativ werden Parkflächen zur Sicherstellung der guten Erreichbarkeit mit dem PKW in der Schloßberggasse gebaut. Diese Straße verläuft westlich des Schlossplatzes. Hier wird die neue Stellplatzlösung umgesetzt. Durch eine Mischung aus Schräg- und Längsparkplätzen können auf einer Länge von etwa 230m rund 80 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Da in näherer Umgebung viele weitere Parkflächen verfügbar sind, werden keine zusätzlichen Parkflächen benötigt. Um die Sicherheit angrenzender Einrichtungen gewährleisten zu können, wird in der Schloßberggasse eine 30km/h Beschränkung eingeführt.
Zur Vermeidung von Gefahrenquellen durch die erhöhte Verkehrsbelastung der Schloßberggasse, wird im Bereich des Kindergartens eine Aufpflasterung mit Schutzweg durchgeführt.
Außerdem sind einige Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Kindergartens für das Projekt „KISS & GO“ vorgesehen. Diese spezielle Haltezone, wird im späteren Verlauf dieser Arbeit genauer erläutert.

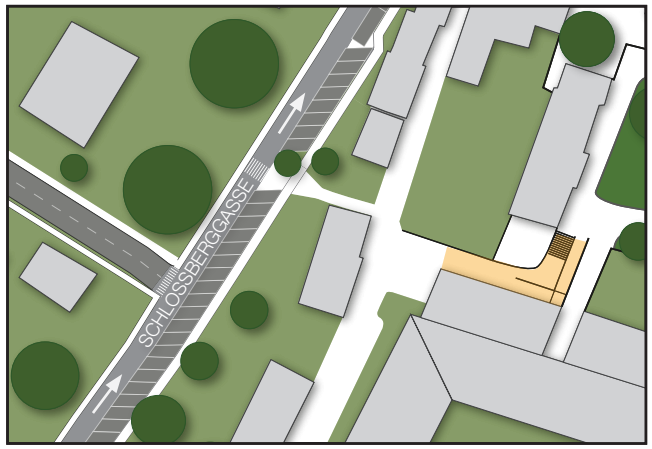


Abb. 66 Detailausschnitt Parklösung

> “Ein Fußgänger ist ein glücklicher Autofahrer, der einen Parkplatz gefunden hat.
>
> Joachim Fuchsberger”

Um die Parkflächen effizient an den Schlossplatz anzubinden, wird bei der Brücke des Schlosses ein neuer, barrierefreier Aufgang errichtet. Neben einer Rampe für Rolllstuhlfahrer, Kinderwägen und Räder wird auch eine normale Treppe erbaut. Darüber hinaus werden neben den Stellplätzen neue Gehwege sowie neue Gehverbindungen durch die bestehenden Grünflächen angelegt.
Aufgrund der Stellplätze wird die Schloßberggasse künftig eine Einrichtungsfahrbahn in Richtung Norden. Somit fällt es Parkplatz-Suchenden leichter, direkt von der Landstraße B40 zu den Stellplätzen zuzufahren, ohne dabei erst die Stadt durchqueren zu müssen.

Abb. 67

5.7 Kiss & Go

Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel in ländlichen Räumen, sind Eltern oft darauf angewiesen, ihre Kinder mit dem Auto in die Schule zu bringen. Bisher konnten Eltern und SchülerInnen, sofern sie schon einen Führerschein besitzen, auf den Schloßplatz bis vor die Schulen zufahren. Das führte zu mehr Verkehr und einer dadurch bedingten höheren Unfallwahrscheinlichkeit.
Durch die Verkehrsberuhigung ist ein direktes Zufahren auf den Platz künftig nicht mehr möglich. Ein wichtiger Punkt in der Verkehrssicherheit stellt auch das Ein- und Aussteigen dar. Damit die Kinder dennoch sicher in die Schule gebracht werden können, wird eine sogenannte „KISS&GO“ Zone am Kirchenplatz, direkt an der Kirchengasse, der autofreien Passage zum Schloßplatz, errichtet.

In dieser besonderen Haltezone ist das Parken zwischen 7 und 16 Uhr verboten.

Die „KISS&GO“ Zone ist durch rote Bodenmarkierung und Beschilderung ausgewiesen und ermöglicht den Eltern zu Beginn und gegen Ende der Schulzeiten ein kurzes Halten, um ihre Kinder ein- oder aussteigen zu lassen.

Abb: 68 Logo Kiss&Go

Von der „KISS&GO“ Zone können Kinder ohne Querung einer Straße gefahrlos in die Schulen gelangen.

Ein ähnliches Projekt wurde vor mehreren Jahren am Bildungscampus Moosburg erfolgreich geplant, installiert und ist dort bereits im Einsatz.[25]

Abb. 69 Montage Kiss & Go Zistersdorf, Fußgängerpassage

5.8 Zeitlicher Ablauf

Ohne eine durchdachte Organisation kann die Umsetzung selbst für das beste Projekt schwierig werden. Daher ist es auch in der Raumplanung sehr wichtig, für das Geplante einen soliden und einhaltbaren Zeitplan zu erstellen. Dazu haben wir das zuvor vorgestellte Phasenmodell angewandt und adaptiert.

Phase 1

Die erste Phase ist die der „Planung, Information und Partizipation". Neben dem Beginn der Planungsarbeiten durch ein Planungsbüro spielt in dieser Phase auch die Bürgerbeteiligung eine sehr große Rolle. Nachdem die Planer ihre Bestands- und SSCR-Analysen durchgeführt haben und erste konkrete Vorstellungen für Verbesserungen haben, findet im Rahmen unseres Projektes „Ideenwerkstatt" eine Partizipation mit allen interessierten Bürgern und Bürgerinnen Zistersdorfs statt. Damit sich die Beteiligung auch in der Planung widerspiegelt, müssen die Ideen und neuen Erkenntnisse von den RaumplanerInnen nach Abschluss der Werkstatt auch wieder in die Planung eingearbeitet werden. Am Ende dieser Phase sollen die Bürger und Bürgerinnen noch einmal über die Inhalte der fertiggestellten Planung in Kenntnis gesetzt werden.

Phase 2

In der zweiten Phase „Auftragsstellung und Förderungsanträge" wird die Planung für Bauunternehmen ausgeschrieben und werden verschiedene Förderungsanträge an die jeweiligen Stellen ausgesendet.

Phase 3

Während der „Umbauphase", findet, wie der Name schon vermuten lässt, der tatsächliche Umbau am Schloßplatz statt. Diese Phase wird aufgrund der Bautätigkeiten am meisten Zeit in Anspruch nehmen. Um den reibungslosen Schulbetrieb trotzdem gewährleisten zu können werden die Bauarbeiten in den Sommermonaten, nur während der Schulferien, durchgeführt.

Phase 4

In der letzten Phase sollen die meisten Schritte der Umbauarbeiten bereits abgeschlossen sein. Die Grünflächen werden individuell gestaltet und eine **Einweihungsfeier** am Platz soll den Startschuss für das neue Leben am Schlossplatz geben.
Die baulichen Eingriffe sind mit dieser Phase beendet, das heißt jedoch nicht, dass das Projekt damit beendet ist. Kleinprojekte, wie zum Beispiel verschiedene Veranstaltungen am Platz oder künstlerische Projekte geben dem Platz dann das Wichtigste, das Leben, zurück.

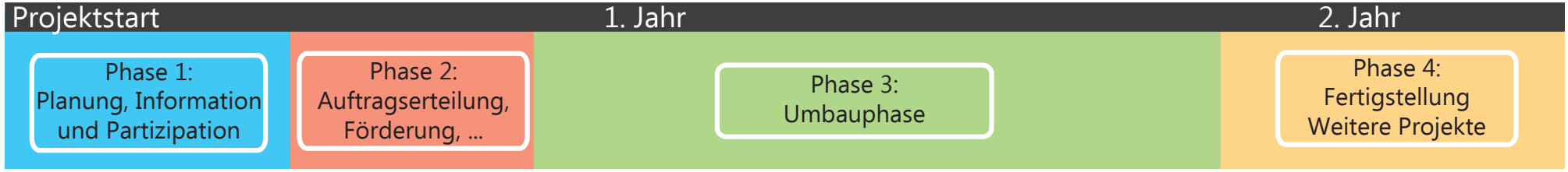


Abb. 70

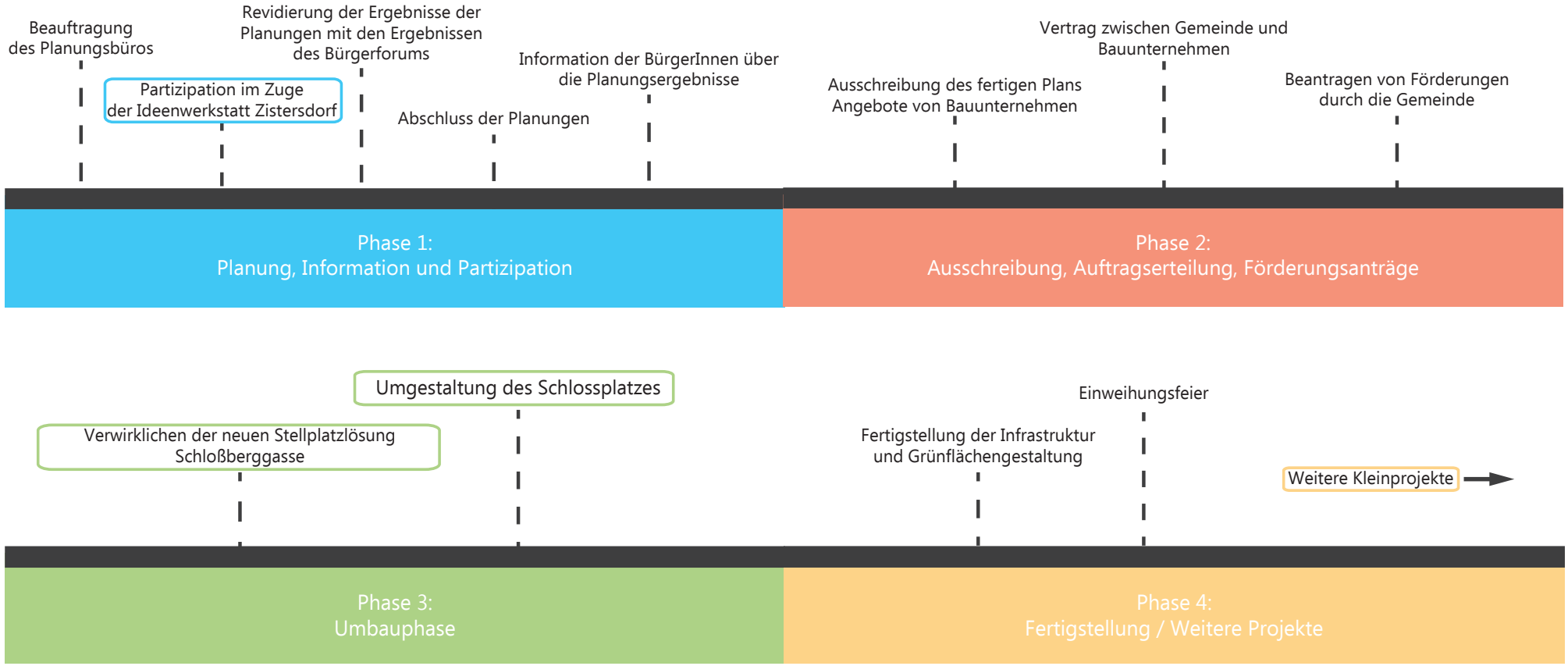


Abb. 71

Hier sind die Schritte der Entwicklung des Projektes der Schlossplatz-Neugestaltung in den Phasen zeitlich verortet, um den Prozess der Entwicklung des Projektes darzustellen.

Es bedeutet nicht dass dieser Ablauf in Stein gemeißelt ist, selbst kleine Änderungen der Planungsziele können schnell zu einer Umstrukturierung des Prozesses Führen.

Der Schlossplatz - Raum zum erLeben

Abb. 72

5.9 Kostenaufstellung

Neue Stellplatzanlage

Die neue Stellplatzanlage in der Schloßberggasse ist ein wichtiger Schritt zu einem verkehrsfreien Schlossplatz. Bei diesem Projekt entstehen die höchsten Kosten durch den neuen Gehweg, der die Stellplätze für Fußgänger erschließt. Die Errichtung der Treppe und der Rampe für den fußläufigen Zugang im Westen des Schlossplatzes verlangt auch etwas höhere Investitionskosten von Seiten der Gemeinde. Im Gegensatz dazu sind die Errichtung des Schutzweges, das Aufbringen von neuen Bodenmarkierungen und die Beschilderung der neuen Einbahn nur Nebensächlich in der Kostenaufstellung. Die jährlichen Kosten für die Gemeinde belaufen sich hauptsächlich auf die Instandhaltung des Gehweges und die Wartung des barrierefreien Aufganges.

Die Kostenaufstellung orientiert sich derzeit an unserem Plan der gesamten Nutzung der Schloßberggasse für Stellplätze. Diese Ausgaben variieren je nach tatsächlicher Umsetzung des Konzeptes.

Neue Stellplatzanlage	Größe/Länge/Anzahl	Kosten	Jährliche Erhaltungskosten
Gehweg	500m	€ 70.000	€ 270
Schutzweg	50m²	€ 650	€ 6
Bodenmarkierung		€ 1.450	€ 10
Beschilderung	12 Schilder	€ 1.800	€ 10
Treppe und Rampe		€ 12.000	€ 90
Gesamt		**€ 85.900**	**€ 386**

Neugestaltung Schloßplatz	Größe/Länge/Anzahl	Kosten	Jährliche Erhaltungskosten
Betonentfernung	3250 m²	€ 162.500	-
Pflasterung	1500m²	€ 135.000	€ 684
Rasen	950 m²	€ 29.000	€ 2.400
Neubepflanzung	20 Bäume	€ 11.700	€ 391
Sitzgelegenheiten	25 Bänke	€ 9.750	€ 450
LED-Beleuchtung	35 Lampen	€ 21.000	€ 168
Gesamt		**€ 368.950**	**€ 4.093**

Abb. 73

PLATZ DA!

Bei der Neugestaltung des Schlossplatzes wirken sich vordergründig die Entfernung des Betons und die Pflasterung kostenintensiv aus. Der Umfang des Projektes wurde schon im Vorhinein aufgrund der schwachen finanziellen Lage der Gemeinde eingeschränkt und umfasst nur die wichtigsten Punkte der Neugestaltung.
Zusätzliche Investitionen, wie die Ausgestaltung der Grünflächen oder die Errichtung des Generationenspielplatzes müssen nicht sofort, sondern können auch erst nach Fertigstellung der ersten Projektabschnitte durchgeführt werden.
Zu Vergleichszwecken der Kosten werden im Folgenden zwei Referenzprojekte von Studentenarbeiten im Zuge des Projektes 2 der letzten Jahre angeführt.

Referenzprojekte

Das erste Referenzprojekt ist die Neugestaltung des Laaer Stadtplatzes aus dem Projekt „Laa erleben“. Wie beim Projekt „PLATZ DA!“ wurde auch hier ein öffentlicher Platz, der bis jetzt als KFZ-Stellplatz verwendet wurde, in einen attraktiven Ort mit Grünflächen und individuell nutzbaren Freiraum umgewandelt.
Die Kosten wurden beim Projekt mit knapp 200.000€ veranschlagt. Auch wenn der Zistersdorfer Schlossplatz größer als der Laaer Stadtplatz ist, werden sich die Ausgaben auf einem ähnlichen Niveau bewegen.

Als zweites Referenzprojekt wird das Leitprojekt „Platznetzwerk“ der Projektarbeit Laa² aus dem Projekt 2 von 2012 angeführt. Neben der Vernetzung von wichtigen Örtlichkeiten der Stadt wird hier auch eine attraktive Gestaltung des Straßenraumes angestrebt. Dieses Projekt lässt sich gut mit dem Leitprojekt „PLATZ DA!“ vergleichen, da bei jener Neugestaltung sehr ähnliche Elemente verwendet wurden.
Die hier dargestellten Kosten sind die reinen Errichtungskosten, (Detail-)Planungskosten, eine etwaige Ausschreibung des Auftrages etc. sind dabei noch nicht inkludiert.

Abbildung 74: Referenzprojekt: Leitprojekt: Laa², maßstabslos

6. ANHANG

6.1 Das Team

NAME: Florian Ehrenreich
ALTER: 21 Jahre
HEIMATORT: Tamsweg
WOHNORT: Wien
HOBBIES: Skifahren

NAME: Andreas Leimer
ALTER: 21 Jahre
HEIMATORT: Wien
WOHNORT: Wien
HOBBIES: Motorradfahren

NAME: Clemens Niessner
ALTER: 22 Jahre
HEIMATORT: Wien
WOHNORT: Wien/Madrid
LEIDENSCHAFT: Bass spielen

NAME: Paul Kästner
ALTER: 22 Jahre
HEIMATORT: Wien
WOHNORT: Wien
LEIDENSCHAFT: Musikproduktion

NAME: Andreas Maitisch
ALTER: 26 Jahre
HEIMATORT: Feldkirchen
WOHNORT: Wien
HOBBIES: Fotografie

6.2 Literaturverzeichnis

Wolf Juergen, 1943-1989 [Bearb.]: Dorferneuerung in Österreich

Schoeller, Dieter [Hrsg.]: Dorferneuerung

Rischanek, Ursula: Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich

Durth, Werner, 1949- [Hrsg.]: Zum Aufgabenwandel der Stadtplanung

Zulliger, Jürg [Red.]: Wohnen morgen

Hiess, Helmut [Red.]: Szenarien der Raumentwicklung Österreichs 2030

Durth, Werner, 1949- [Hrsg.]: Zum Umgang mit dem Erbe der Nachkriegszeit

Greisinger, Manfred, 1964: Lebensbilder

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetzt idgF.

Robert F. Gatje, 2010: Great Public Squares: An Architect‘s Selection

Pawlitschko, Roland [Hrsg.]: Wohnmodelle Bayern

Österreichische Fachzeitschrift für Baukultur, 2013: Forum

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, 2004: Projektierungs_Handbuch: Öffentlicher_Raum

6.3 Quellenverzeichnis

1. Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz idgF §1,ABS1.1
2. www.zistersdorf.at
3. Statistik Austria; Registerzählung vom 31.10.2011
4. Broschüre Lehrveranstaltungsüberblick 280.109-2013WS
5. eigene Erhebung
6. ÖROK Prognose 2009: Alterststruktur
7. www.bmwf.gv.at/startseite/forschung/national/forschung-in-oesterreich/forschungsland-oesterreich
8. www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/flchen-inanspruch
9. Statistik Austria; Registerzählung vom 31.10.2011
10. Birkmann, J. Monitoring. in: Akademie für Raumforschung und Landesplanmung (ARL) (2005)
11. Gerhard Hruby et. al Dorferneuerung Anregung zum Mitmachen, Band 2 : Bausteine 6-10
12. www.ideenwerkstadt.at
13. HERRY Consult, Verkehrsbefragung Niederösterreich (2003)
14. CIA Worldfactbook. Urbanization. (2014)
15. www.lph-zistersdorf.at
16. www.hilfswerk.at/niederösterreich/hilfe-und-pflege-daheim-zistersdorf
17. FGW Forschungsgesellschaft, Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich (2002)
18. www.noe.gv.at/Formulare-Foerderungen/Foerderungen
19. Richtlinien für die Wirtschaftsförderung in Waidhofen an der Ybbs, (2003)
20. www.dorf-stadterneuerung.at
21. www.dorf-stadterneuerung.at
22. www.dorf-stadterneuerung.at
23. www.dorf-stadterneuerung.at
24. www.lighting.philips.at
25. moosburg.vorortideenwerkstatt.at

6.4 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 eigene Fotografie
Abb. 2 eigene Fotografie
Abb. 3 eigene Fotografie
Abb. 4 eigene Fotografie
Abb. 5 eigene Darstellung
Abb. 6 Collage aus eigenen Fotografien
Abb. 7 Collage aus eigenen Fotografien
Abb. 8 eigene Darstellung
Abb. 9 eigene Darstellung
Abb. 10 eigene Darstellung
Abb. 11 eigene Fotografie
Abb. 12 eigene Darstellung
Abb. 13 Datengrundlagen der Gemeinde Zistersdorf, eigene Darstellung
Abb. 14 Statistik Austria, GemBon 2013, eigene Darstellung
Abb. 15 eigene Fotografie
Abb. 16 eigene Fotografie
Abb. 17 Fotografie, Wolf-Dieter Frei
Abb. 18 eigene Darstellung
Abb. 19 eigene Darstellung
Abb. 20 eigene Darstellung
Abb. 21 eigene Fotografie
Abb. 22 eigene Darstellung
Abb. 23 Gerhard Hruby et. al Dorferneuerung Anregung zum Mitmachen, Band 2: Bausteine 6-10
Abb. 24 ebenda
Abb. 25 www.waidhofen-ganz-deine-einkaufsstadt.at
Abb. 26 www.fepress.com
Abb. 27 eigene Fotografie
Abb. 28 eigene Fotografie
Abb. 29 eigene Darstellung
Abb. 30 eigene Darstellung
Abb. 31 Datengrundlagen der Gemeinde Zistersdorf, eigene Darstellung
Abb. 32 3.bp.blogspot.com
Abb. 33 Gewerbeverein Neustadt-Glewe e.V
Abb. 34 eigene Fotografie
Abb. 35 Gewerbeverein Neustadt-Glewe e.V
Abb. 36 www.meinbezirk.at
Abb. 37 HERRY Consult, Verkehrsbefragung Niederösterreich (2003), eigene Darstellung
Abb. 38 Datengrundlagen der Gemeinde Zistersdorf, eigene Darstellung
Abb. 39 www.howto.wired.com
Abb. 40 ÖROK Prognose 2009
Abb. 41 www.ruhrnachrichten.de
Abb. 42 www.lauterbach-hessen.de
Abb. 43 www.rollstuhlblog.ch
Abb. 44 Endbericht der Begleitforschung 2003-2005 Institut für Sozialforschung und Sozialplanung, Stuttgart
Abb. 45 eigene Darstellung
Abb. 46 eigene Darstellung
Abb. 47 eigene Darstellung
Abb. 48 eigene Darstellung
Abb. 49 eigene Darstellung
Abb. 50 eigene Darstellung
Abb. 51 eigene Darstellung
Abb. 52 Fotografie, Wolf-Dieter Frei
Abb. 53 eigene Fotografie
Abb. 54 eigene Fotografie
Abb. 55 ww.dorf-stadterneuerung.at
Abb. 56 eigene Fotomontage
Abb. 57 eigene Fotografie
Abb. 58 eigene Darstellung
Abb. 59 eigene Darstellung
Abb. 60 eigene Darstellung
Abb. 61 diepresse.com/images
Abb. 62 eigene Fotomontage
Abb. 63 www.ingeneur.de/kieselbronn
Abb. 64 eigene Darstellung
Abb. 65 Ganzseitig, ARGE Bogenfeld, Linz
Abb. 66 eigene Darstellung
Abb. 67 eigene Darstellung
Abb. 68 eigene Darstellung
Abb. 69 eigene Fotomontage
Abb. 70 eigene Darstellung
Abb. 71 eigene Darstellung
Abb. 72 eigene Fotomontage
Abb. 73 Alle Daten vom IFIP oder durch eigene Recherche ermittelt und für das Jahr 2014 hochgerechnet.
Abb. 74 P2 WS12 Leitprojekt: Laa²
Abb. 75 eigene Fotografie
Abb. 76 eigene Collage

6.5 Outro

„Zwei Dinge sind zu unserer Arbeit nötig: Unermüdliche Ausdauer und die Bereitschaft, etwas, in das man viel Zeit und Arbeit gesteckt hat, wieder wegzuwerfen.“

Albert Einstein