

Ardagger Markt - Zentrumsentwicklung



Ein historisches Straßendorf mit
ständigem Blick auf's Hochwasser



Aber ein liebenswerter Ort mit vielfältiger Nahversorgungsstruktur, dem Gemeindezentrum und einigen Dienstleistern



Ardagger Markt: das **Nahversorgerzentrum** der Gemeinde, wie's im G21 Gemeindeleitbild heisst

Die Herausforderungen im Jahr 2006/2007:

Neun Leerstandshäuser im Ort

12 Häuser mit Bewohnern, die zu 100% in Pension sind und allein im Haus leben



Die Maßnahmen:

- Nutzungskonzepte/Pläne/Projekte für die Leerstände
- Aktives Zugehen auf ältere Hausbesitzer und Erben
- Mithilfe bei der Verwertung von Liegenschaften durch Netzwerk und Kontaktbildung
- Allgemein positive Stimmung für ein Leben und Wirtschaften im Ortskern erzeugen



Daraus ergaben sich zahlreiche Projekte:



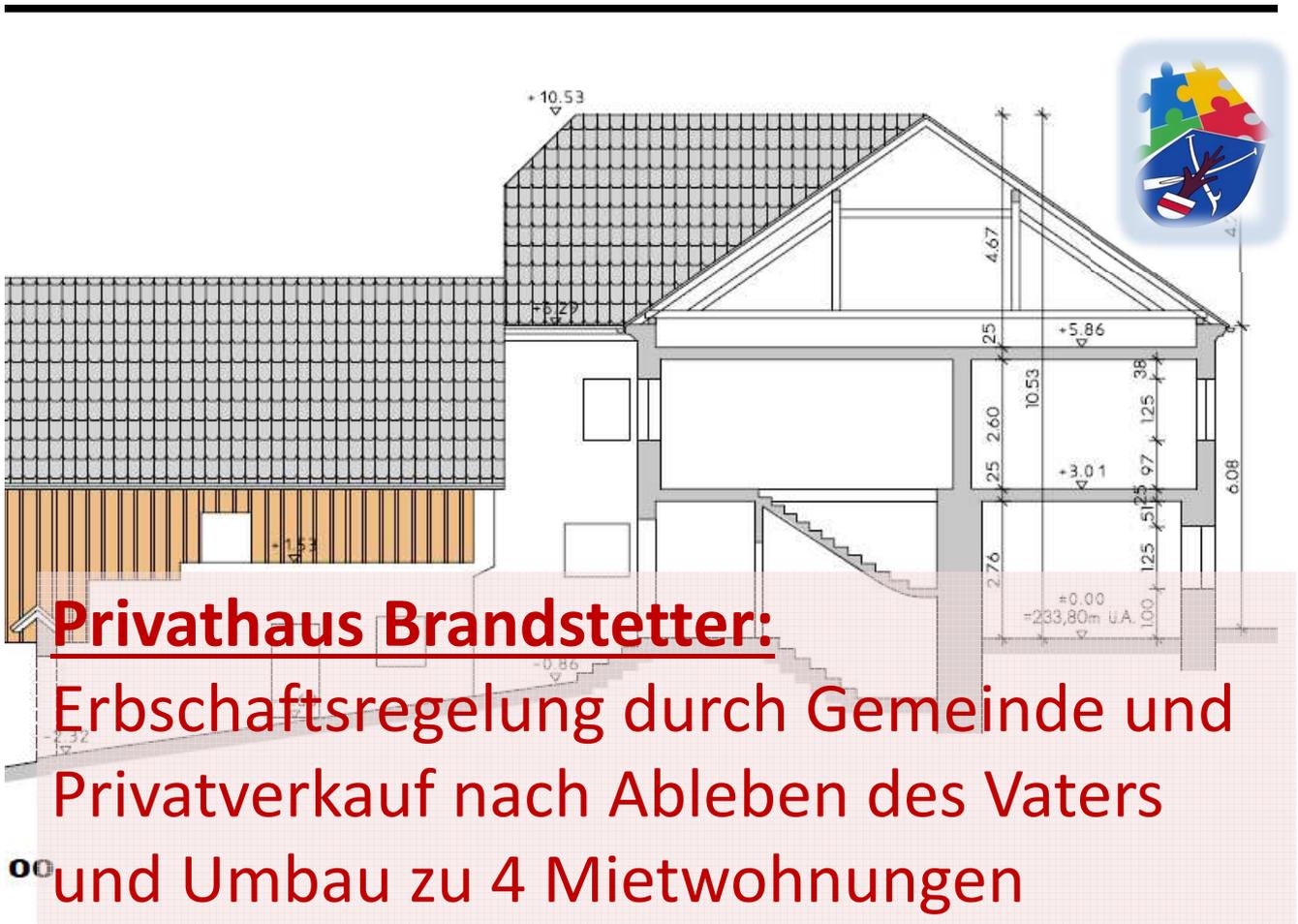


**Ankauf alter Pfarrhof, Ausbau für Ausstellung
Donau.Fluch&Segen 2010 und an-
schließend Kindergarten und Wohnungen**



**Betreutes Wohnen auf einer
Baurechtsliegenschaft**







Privathaus Peter: Verkauf und nach Konzepten der Gemeinde Umbau zu 4 Wohnungen durch Privatinvestor

Umnutzung 2 weitere leerstehende Einfamilienhäuser und Wiederbewohnung

Verkauf 2 weitere Objekte zur Einfamilienhausnutzung

Abbruch 1 leerstehendes Altobjekt

Aktivierung der Vererbung und Nachfolgeregelung in einigen weiteren Fällen

Aktivnutzung von Leerstandsflächen: für Parken, Wohnmobilstellplatz, Festflächen oder Spielplatz



Die Erfahrungen:

- **Individuelle Lösungen für Liegenschaften sind zu entwickeln.** Das braucht viel Erfahrung und die Kenntnis der persönlichen Lebensumstände der Familien
- **Immobilienpreise im Ortskern – Realitätssinn muss Einzug halten.** (Faustformel: Baugrundpreis plus Anschlüsse abzüglich Abbruchkosten)
- **Die Attraktivität einer Ortskernlage muss für Investoren erkennbar sein:**
Nahversorgung; Fußläufige Erreichbarkeit; Öffentliche Verkehrsmittel, Leichtere Schneeräumung; Einfache weil oft kleinere Gartenpflege; usw.
- **Innovative Planungsansätze sind erforderlich** a) bei der Infrastrukturanplanung b) bei der Objekt-&Nutzungsplanung



Was braucht's also vor Ort:

- **Es braucht ein Gesamtkonzept und eine Leitlinie:**
 - ...für Ardagger Markt Bspw: Wohnungen und Dienstleistung im Ortskern bzw. Geh- und Radwegverbindungen
- **Es braucht starke Persönlichkeiten** mit Funktion und mit dem direkten Kontakt zu den Liegenschaftsbesitzern
 - In erster Linie Bürgermeister/Ortsvorsteher
- **Es braucht viel Kraft:**
 - ...weil nicht alles gelingt
 - ... weil das Ergebnis nicht „nur“ perfekt ist
 - ... weil Teile der Bevölkerung die Vision erst im nachhinein erkennen
 - ... und weil das persönliche Wollen und der Besitz des Einzelnen vor allem anderen steht.
- **Es braucht ein aktives Immobilieninvestment** bzw. Optionsmodelle (durch ein Netz an Privaten, Genossenschaften oder auch die Gemeinde,), um auch „handeln“ zu können.

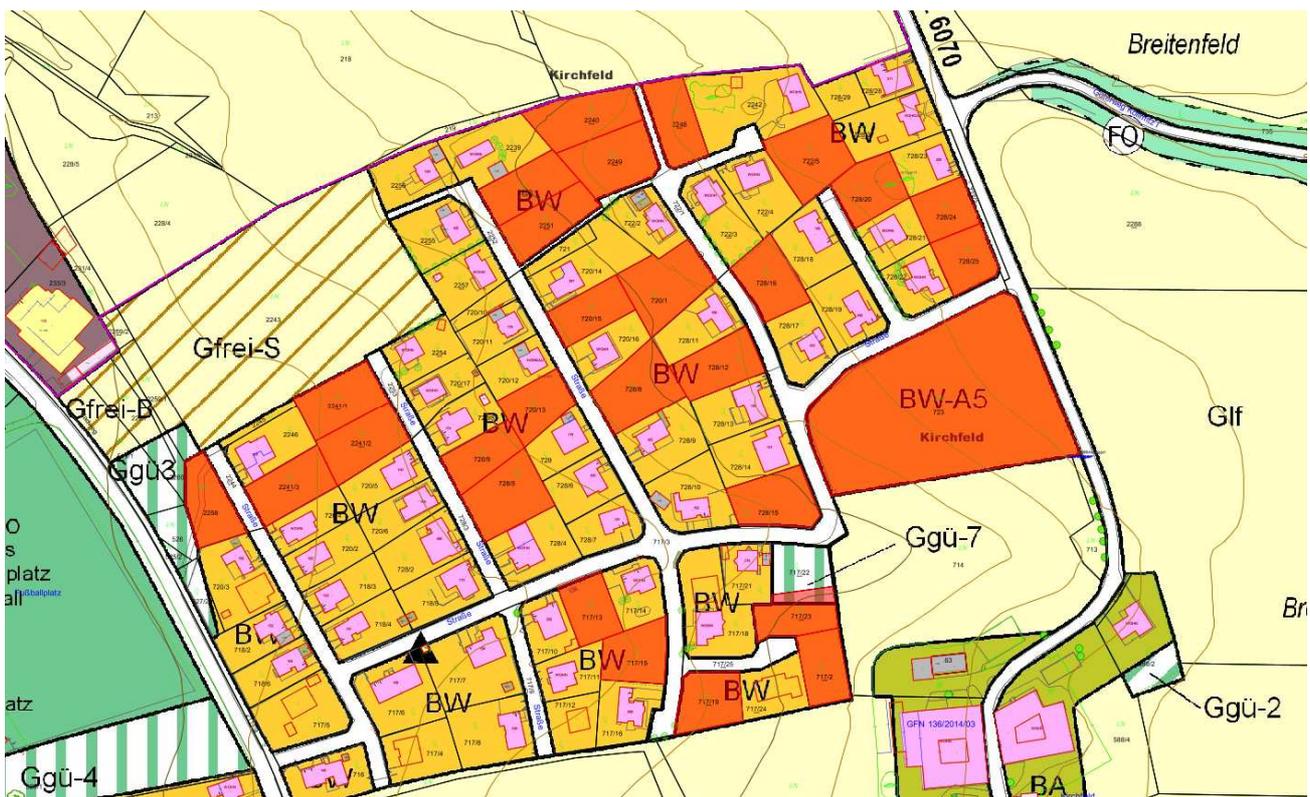


Diese Rahmenbedingungen könnten hilfreich sein:

- **Eine „Kommassierung“ im Ortskern** (....oder besser gesagt: eine rechtlich vereinfachte Möglichkeit, unförmige historische Liegenschaftsgrößen im Ortskern zu größeren Bauplätzen zu vereinigen)
- **Eine Gemeinde-steuerliche Handhabe**, um Leerstände im Ortskern nicht zu Spekulationsobjekten „verkommen“ zu lassen. (Bspw. Anhebung der Grundsteuer, wenn mehr als 2 Jahre Leerstand, kein Abschließen von Kanal und Wasser, Usw.)
- **Es braucht ein frühzeitiges aktives Zugehen auf Liegenschaftsbesitzer und/oder Erben** mit Planungskonzepten und Ideen für ihr Objekt (wie früher die Bauberatung mit kostenfreien Planungspaketen)
- **Immobilienentwicklungsfonds in besonders definierten Zentrumsbezirken**, der Aufkaufs- bzw. Optionsangebote zu „realisierbaren“ Preisen macht und gleichzeitig auch die Immobilienentwicklung mit überregionalen Nutzungsmöglichkeiten



Leerstand auch in Siedlungen



An aerial photograph showing a large area of flooding. A road curves through the scene, separating a flooded area on the left from a village on the right. The water is a murky, brownish color, and many trees and fields are submerged. The village consists of several houses with red roofs. In the background, there are green hills and a small town.

Wir freuen uns auf
ein Wiedersehen
in Ardagger Markt

www.ardagger.gv.at

