

# Fokusgruppe Ortsentwicklung

## INPUT Vortrag

### Erfahrungen



#### Zusammenfassung Hannes Pressl

- 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

# 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 Vision 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

# Diskussion Fokusgruppe

- **Wie kommen wir zu einem visionären Gesamtkonzept?**
- **Wie bring ich´s auf den Boden? Starke Personen? Finanzierungen? Wie finde ich das?**
- **Aufweichen von Richtlinien, weil sonst passiert gar nichts mehr!? Wie weit kann man gehen? Wann läuft ein Investor wieder davon?**
  - **Gemeinden/Städte müssen sich auch „bürokratisch“ neu denken!**
- **Funktionelle Rückentwicklung von Aussen nach Innen – ist das überhaupt möglich?**
  - **auch von den Rahmenbedingungen//Infrastrukturelle wie wirtschaftliche....?**
  - **Bleiben nur Wohnungen über oder auch andere???**

# Diskussion

- **Eigen-, Einzel- und Kleinstinteressen und historische Ansprüche behindern Entwicklungen innerörtlich.**
  - Wie mit diesen umgehen?
  - Gesetz/Motivation/Geld/.....?
  - Wie den gemeinschaftlichen Nutzen wieder voranstellen
- **Umgehen mit den Menschen. Wer kann das machen?**
  - Bürgermeister
  - Dorferneuerung u.a.
  - .....

# Diskussion

- **Prozesse, die Aufbruchsstimmung erzeugen können?**
  - Wie angehen? Wie motivieren?
  - Wie die Leute mitnehmen?
- **Stadt/Zentren-Umlandentwicklung**
  - Funktionale Verbindung zwischen Peripherie und Zentren überlegen
  - Funktionale Teilung zwischen den Kommunen
- **Gezielt alternative Funktionen in den Ort verlegen!**
  - Kinderbetreuung
  - U.a.

# Diskussion

- **Projektideen**
  - Multifunktionshäuser
  - Multidienstleister
  - .....
- **Rolle Bund-Land-Gemeinden**
  - **Subsidiarität und Austausch zwischen den Ebenen:**
    - **Bund: Forschung/Entwicklungsunterstützung/Rahmenbedingungen legislativ und Richtlinien gemäß**
    - **Land: Legistische Vorgaben/Punktgenauere Mittelverteilung/Finanzausgleich für die Gemeinden/auch einmal „nein“ sagen.**
    - **Gemeinden: Umsetzung**
  - **Steuerung über Finanzmittelfluss**
  - .....

# Diskussion

- **Wirtschaftliche Grundlagen bei Projekten einbringen!!!**
  - **Unterscheidung Gemeinwohl oder Privatwirtschaftlich**
    - Entweder leistbar!
    - Oder gemeinschaftlich!
    - Oder es einfach einmal lassen!