

nonconform zt gmbh

Lederergasse 23/8
1080 Wien

Brandnerweg 6
9062 Moosburg/Wörthersee

t + 43 1 929 40 58

www.nonconform.at
office@nonconform.at

Erste Bank
IBAN AT69 2011 1282 6251 7800
BIC GIBAAATWWXXX

UID ATU69176526
FN 422931 h

19.01.2016

Unterlagen
Roland Gruber
Vortrag 13. Jänner 2016
ORTSKERNSTÄRKUNG
Architektur Haus Kärnten

1. Interview Bürgerbeteiligungsmethode nonconform ideenwerkstatt
2. Artikel „Dorfkernentwicklung“ aus dem Kommunal
3. Projektdokumentation „Stadtkernentwicklung Haag/Niederösterreich“
4. Projektdokumentation „Ortskernprojekt Fließ/Tirol“
5. Projektdokumentation „Ortskernentwicklung Burbach/Nordrhein-Westfalen“

**Interview mit Roland Gruber zur Bürgerbeteiligungsmethode nonconform
ideenwerkstatt im Architektur Aktuell**

Ein Zaubertrank für unkonventionelle Planungsprozesse A magic potion for unconventional planning processes [p.104]

Interview mit Roland Gruber Interview with Roland Gruber

Fragen Questions Cordula Rau

Photos Kurt Hörbst, Rainer Köberl, Astrid Meyer, nonconform,
Gerhard Obermayr, Paul Ott, Dietmar Tollerian

1



1
Bei der Platzgestaltung in Maria Saal reihen sich Streifen von hellen und dunklen Granitpflastersteinen als Metapher der Kulturschichten aneinander. In designing the public open space in Maria Saal strips of dark and light-coloured granite paving stones are arranged beside each other as a metaphor for the different cultural layers

2
Caren Ohrhallinger, Roland Gruber, Katharina Kothmiller und Peter Nageler vom Büro nonconform architektur vor ort (v.l.n.r.) Caren Ohrhallinger, Roland Gruber, Katharina Kothmiller and Peter Nageler from the office of nonconform architektur vor ort (from left to right)



2

nonconform architektur vor ort gestaltet Projekte im öffentlichen Raum – konkret wie die Ortskerngestaltungen in Maria Saal oder Zeilern, und auch konzeptionell. Dabei bedient sich das Büro einer eigens entwickelten Arbeitsmethodik. Mit der „vor ort ideenwerkstatt“ setzt nonconform ein partizipatives Planungsinstrument ein, das die Organisation kommunaler Projektentwicklungs- und Planungsprozesse von der Ideensuche bis zur Umsetzung betreut. Dabei werden die Bürger frühzeitig eingebunden, noch bevor die Planungsaufgabe steht.

[▶Cordula Rau] Sie haben 1999 Ihr Büro „nonconform architektur vor ort“ gegründet. Was steckt als Idee dahinter?

[▶Roland Gruber] Es war die Lust nach selbstständigem Arbeiten und der Gestaltung von spannenden Orten. Damals wohnte ich mit Peter Nageler in einer Wohngemeinschaft zusammen. Er hatte in mehreren Büros gearbeitet und viel Erfahrung gesammelt. Und ich war mehr oder weniger unfähig, weisungsgebunden zu arbeiten und hatte schon immer einen starken Drang eigene Projekte zu entwickeln und umzusetzen. Bei einer Flasche Wein beschlossen wir zwei Landler aus Kärntner Bergdörfern, ein Büro zu gründen. Ohne jeglichen Auftrag legten wir einfach los.

Ein Bekannter wollte, dass wir für ihn ein Einfamilienhaus planen, doch wir erkannten, dass wir nicht zusammenpassen und lehnten ab. Hinter jeder vertanen Chance

steckt jedoch eine neue Überraschung. Am nächsten Tag wurden wir zu einem Wettbewerb eingeladen. Aus der Aufgabe entwickelte sich die rote Tribüne für das Theater in Haag. Schon damals präsentierten wir nicht ein klassisches Projekt, sondern zeigten den Weg auf, wie der Entwurf entsteht, um den Auftraggeber in die gesammelten Überlegungen so richtig eintauchen und auch mitentwickeln zu lassen. Es war der erste Schritt in Richtung Ideenwerkstatt. Mit dem Projekt gewannen wir unzählige Preise. Unser Büro katapultierte sich praktisch von Null auf 100. Danach ging es erst einmal wieder bergab. Doch durch weitere Erfahrungen mit ortsräumlichen Projekten in Gemeinden kamen wir schließlich bei einem Hauptplatzwettbewerb auf die Idee, eine neue Arbeitsmethodik zu entwickeln.

[CR] Sie planen viele Projekte im öffentlichen Raum konzeptionell und auch konkret gestalterisch. Wo sehen Sie Ihren Fokus?

[RG] Wir verstehen uns immer mehr als Möglichmacher in der sogenannten Phase 0 von Projekten. Wir wollen aber auch gelegentlich etwas bauen, um uns zu legitimieren um nicht nur als Berater und Entwickler aufzutreten. Es ist uns wichtig, manchmal auch ein Experiment 1:1 auszutesten um davon zu lernen. Wir planen aber kein Projekt mehr ohne unsere Dreitageswerkstatt im Vorfeld.

[CR] Wie verteilen sich Ihre Projekte, überwiegend in Österreich oder auch woanders. Wo ist der Schwerpunkt?



[RG] Wir arbeiten in Österreich und in Deutschland. In Norwegen konnten wir ein Wohnprojekt realisieren. Gerade wird auch in der Slowakei ein Dorfplatz in der Nähe von Bratislava fertig gestellt. Den hatten wir entwickelt, geplant, aber es hat jetzt mehrere Jahre gebraucht, um die Finanzierung über EU-Gelder zu sichern. Der Schwerpunkt ist immer noch Österreich. Deutschland wird jedoch für uns zunehmend interessanter. Wir haben unsere Arbeitsweise in Nordrhein-Westfalen und im Saarland getestet. Dieselbe Technik funktioniert dort genauso gut.

[CR] Wie kommen Sie zu Ihren Aufträgen?

[RG] Es funktioniert in der Regel über Mundpropaganda, dass wir eingeladen werden, uns zu bewerben, weil unsere spezielle Art des Arbeitens interessant scheint.

[CR] Eines Ihrer baulich umgesetzten Projekte befasst sich mit dem Evangelischen Kirchenplatz von Bad Kleinkirchheim in Kärnten, Ihrer Heimatgemeinde. Können Sie uns die Idee erläutern?

[RG] Als gestaltungsbewusster Mensch geht man ständig mit offenen Augen durch die Umwelt und sieht Räume, die verbessert gehören. In meinem Geburtsort, in dem ich die ersten zwanzig Jahre meines Lebens verbrachte, war es genauso. Irgendwann wurde das Thema Urnenwand aktuell. Es zeigte sich im Gespräch aber schnell, dass es nicht nur um die Urnenwand geht, sondern um die komplexe Reorganisation des Vorbereichs der Kirche. Aus einem grauenhaften Restraum ist jetzt ein Ort geworden, an dem kleine

Feste gefeiert werden und der eine zeitgenössische Atmosphäre in die denkmalgeschützte Holzkirche trägt. Die Urnenwand besteht aus Stelen, die den Übergang zwischen dem öffentlichem Raum und den Gräbern darstellen. Den ganzen Tag bildet sich dort ein wunderbares Spiel aus Licht und Schatten ab. Aufgrund des begrenzten Budgets war die Materialfrage schnell entschieden. Es wurde reiner Beton, gestrahlt und an den Stelen poliert. Es ist ein Mikroprojekt, aber die kleinen Projekte sind genauso aufwändig und anspruchsvoll wie die großen.

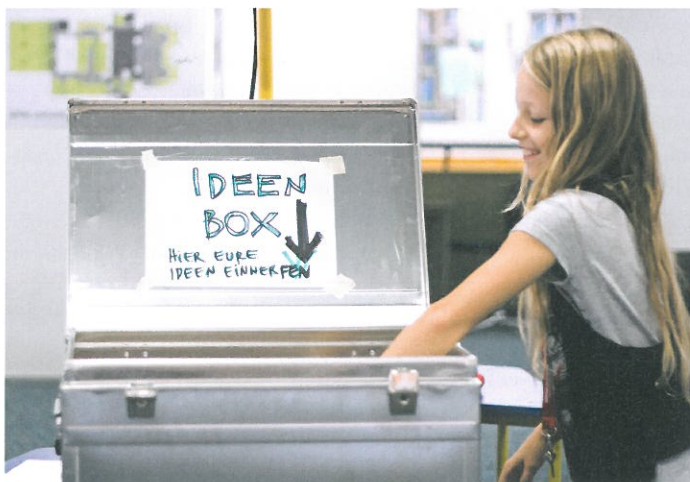
[CR] Ebenfalls in Kärnten planen Sie die Ortskerngestaltung Maria Saal. Wie ist das Projekt entstanden?

[RG] Es war ein öffentlicher österreichweit ausgeschriebener Wettbewerb mit einer großartigen Jury. Maria Saal ist ein wunderschöner Ort. Als Gemeinde ist es fast die Urzelle von Kärnten mit einer 3000 Jahre alten Besiedlung. Zur Römerzeit war Maria Saal bedeutend. Es gibt viele Ausgrabungen. Wenn man dort ist, wirkt es vor allem mystisch und regt zum Nachdenken an. Die Aufgabe war, den Raum vor dem historischen Kirchenensemble zu gestalten. Wie schafft man es, 3000 Jahre Geschichte spürbar zu machen? Wir kamen auf eine einfache Idee angeregt durch die archäologischen Ausgrabungen. In der Stratigraphie heißt es, je tiefer man hinunter gräbt, desto älter sind die Schichten. Dieses Bild haben wir verwendet und um 90 Grad gedreht. Wir legten die Schichten auf die Oberfläche und zogen sie in einer Richtung über den gesamten Platz. Im Wettbewerb gaben wir nur ein rohes Konzept ab mit dieser Idee Geschichte zu erleben und spürbar zu

machen. Die Jury entschied sich für uns. Danach fand zunächst eine Ideenwerkstatt statt um mit den Menschen vor Ort das eigentliche Projekt erst richtig zu entwickeln zu und planen.

[CR] Die Projekte in der Stadt Haag entstanden auch aus Wettbewerben. Wollen Sie uns das Konzept erläutern?

[RG] Die Arbeiten in Haag sind vielschichtig. Dort waren wir fast zehn Jahre aktiv zuerst mit dem Theater, später mit dem Hauptplatz und konzeptuell auch bei anderen Projekten. Im Zentrum von Haag war Ende der 1990er Jahre nichts mehr los. Vieles war zugesperrt. Zu dem Wenigen, das übrig geblieben war gehörte ein kleiner Theaterverein. Im Nachhinein war es die richtige Überlegung, zuerst Aktivitäten in den Stadtkern zu bringen und den gut funktionierenden Theaterkeller mit 50 Sitzplätzen im Sommer mit der mobilen Tribüne in den öffentlichen Raum zu überführen. Die rote Theatertribüne mit 600 Sitzplätzen gilt mittlerweile als temporäres Wahrzeichen der Stadt. Wenn man so etwas qualitativ gut macht, ist das genau der richtige Anfang einer Zentrumserneuerung und aktiviert die Bürger, auch die nächsten Schritte gut zu machen und auch Leerstände mit neuem Leben zu füllen. Die Gastronomen und regionalen Wirtschaftstreiber sehen somit, dass die Leute kommen und auch etwas da lassen. Über diesen Kreislauf beginnt die Reaktivierung. Angefangen hat es 1999. Jetzt – fünfzehn Jahre später – ist Haag ein blühender Ort. Die Platzgestaltung ist sehr einfach gemacht, sie erfüllt alle Bedürfnisse, die wir in der intensiven Zusammenarbeit ausmachen konnten. Aber ein Zentrum darf nicht



1



2



1 In der Ideenbox sammeln sich die Ideen der „vor ort ideenwerkstatt“ The ideas box is used to collect the ideas of the „on-site ideas workshop“

2 Man arbeitet live vor Ort, der Prozess ist daher umso spannender The work is carried out live on site, which makes it even more exciting

3 Beim Kirchenplatz in Bad Kleinkirchheim in Kärnten wurde der gesamte Vorbereich der Kirche reorganisiert For the church square in Bad Kleinkirchheim in Carinthia the entire area in front of the church was reorganised

3

nur tagsüber, sondern muss auch nachts funktionieren. Daher haben wir mit Dieter Bartenbach spezielle Leuchten mit einem Prototyp zur Fassadenbeleuchtung entwickelt. Zuerst hatten die Leute Angst, dass es zu hell wird und das Licht nachts zu sehr in die Schlafzimmer strahlt. Aber nachdem wir eine Testbeleuchtung angebracht haben, waren alle hellauf begeistert.

[CR] Bei der Ortskerngestaltung Zeillern war das Schaffen eines neuen Mittelpunktes die Anforderung. Wie haben Sie das gelöst?

[RG] Die Gemeinde hatte mehrere Planer zu einem Hearing einladen. Die Aufgabe war ein Platz, der auf 560 Quadratmetern entstehen sollte. Von den unterschiedlichen Gestaltern wollten sie wissen, wie diese vorhaben, das umzusetzen um zu erfahren, mit wem sie daraufhin arbeiten wollen. Wir erläuterten unsere Methode und sie entschieden sich für uns. Nachdem wir mit unseren drei Tagen vor Ort begannen, wurde schnell klar, dass die 560 Quadratmeter nur Auslöser waren und nicht ausreichen. Es ging am Ende

um die Schaffung von Verknüpfungen im Ortskern. Demzufolge haben wir mit den Ideen der Bevölkerung den roten Teppich entwickelt, der sich durch den Ort zieht. Der rot betonierte Platz verbindet die Kirche mit dem Schloss Zeillern und dient heute vor allem als Bühne und Hintergrundkulisse für Hochzeiten. Nicht zuletzt wirkt er auch als akustisches Trottoir für das Niederösterreichische Blasmusikausbildungszentrum, das im Schloss Zeillern untergebracht ist.

[CR] Wie muss Ihrer Meinung nach ein öffentlicher Raum gestaltet sein, damit man sich wohlfühlt?

[RG] Jeder Platz soll sich ganz eigenständig aus dem Kontext ergeben und lebt auch sehr stark durch seine Ränder. Grundsätzlich soll er nutzungs offen und ein bisschen so wie das eigene Wohnzimmer sein. Die Benutzer müssen sich einen Platz selbst aneignen können. Das heißt, er soll individuell gestaltbar mit wenig fest installierter Einrichtung sein. Dafür soll es flexibles Mobiliar geben, das man aufstellen und wieder wegtragen kann. Man muss

dort gut „abhängen“ können. In dem Dorf, in dem ich wohne, gibt es beispielsweise eine überdimensionale Hollywoodschaukel. Dort sitzen immer die Kids. Genauso funktioniert ein großes Sitzmöbel, das die Jugendlichen aus Holz gebaut haben, in dem sie auch liegen können. Aber vor allem ist auch die Atmosphäre am Abend wichtig. Mehr oder weniger ist es ein „Outdoor-Wohnzimmer“. In Erfurt habe ich beispielsweise vorgestern einen unglaublich schönen Platz gesehen. Es ist zweigeteilt. Der eine Teil ist ein grüner Raum. Der andere ist nicht befestigt und besteht aus einem leichten Sandkies. In der Mitte geht er im gleichen ockerfarbenen Farbton plötzlich in einen Belag über, den man von Sportplätzen kennt. Er ist leicht gedämpft und liegt in einer Ebene. Darin sind mehrere Elemente eingelassen, die wie ein Trampolin funktionieren, die ich sofort selbst ausprobiert habe. Man sieht es nicht, aber spürt plötzlich diese andere Oberfläche. Der federnde Belag regt sofort zum Springen an. Auch eine sehr einfache Form eines Spielplatzes mit Schaukeln ist integriert. Der Platz wirkt

unpräzise. Er ist vollkommen ausgetüftelt, lässt aber sehr viel zu und man spürt das Design überhaupt nicht.

Möglichst wenig aufdringliche Gestaltung halte ich für besser. Es soll eine Basis vorgegeben werden, die von den Nutzern in Besitz genommen werden kann. Die Oberfläche muss für viele Eventualitäten vorbereitet sein. Im Boden können Elemente eingelassen werden wie Vorrichtungen zum Herausziehen von Wasser und Strom um zum Beispiel einen kleinen Kiosk aufstellen zu können.

[CR] Können Sie uns den Begriff „vor ort ideenwerkstatt“ erklären beziehungsweise was dahinter steckt?

[RG] In einem Satz formuliert, könnte man sagen: Nach drei Tagen ist alles anders. Das ist unser Slogan, den wir zu Beginn ausgerufen haben. Anfangs waren es fünf Tage, aber das war zu lang. Jetzt funktioniert es gut in drei Tagen. Wenn eine Kommune den Wunsch für ein Bauprojekt hat, muss dieser Wunsch passend formuliert sein, damit sie auch das Geeignete bekommt. In einer Kommune schafft das nicht allein der Bürgermeister oder der Gemeinderat, sondern es müssen viel mehr Leute bei diesem Wunschzettel für ein öffentliches Projekt, das für alle ist, mitsprechen.

Man muss die Bürger abholen und mitdenken lassen. Viele Gemeinden sind abgeschreckt von den Beteiligungsprozessen, weil sie meistens langwierig sind und nicht all zu viel herauskommt außer Unmengen an Papier. Oft gibt es nur wenige konkrete Ergebnisse und es entstehen langweilige Leitbilder, die danach in die Schublade wandern. Meistens fehlt es an der Emotionalisierung und am Lustfaktor. Wir bringen das hinein. Wir wollen mit den Menschen gemeinsam räumliche Zukunftsthemen entwickeln. Die Ideen der Bürger sind vielfältig. Sie gilt es zusammenzufassen und wenn sich die Leute mit ihrer Grundidee in einem Szenario wieder finden, dann stehen sie viel eher hinter einem Projekt, unterstützen es und bringen vieles in Bewegung. Das ist wie bei einem Fruchtsaft. Die verschiedensten Obstsorten werden ausgepresst und zusammengemischt. Wie mixen sozusagen den Zaubersaft für die Umsetzung. Inzwischen haben wir im Büro eine eigene Akademie der „vor ort ideenwerkstatt“ aufgebaut um das spezielle Wissen und die entwickelten

Werkzeuge, die es dafür benötigt, an die Mitarbeiter weiterzugeben.

[CR] Wie läuft Ihre „vor ort ideenwerkstatt“ in der Regel ab?

[RG] Vorab ist die Abgrenzung des Gebietes wichtig. Nur mit der Antwort auf etwas Konkretes kann ich die Leute abholen. Dafür gibt es eine lange Vorphase von drei Monaten. Es gibt viele Mittel, um die Leute zum Mitmachen zu aktivieren wie Ideengläser, eine eigens herausgegebene Gemeindezeitung, Befragungen, eine Website und ein Onlinespiel für die Jugendlichen. Mit einem gelben Ideenband wird dann das Gebiet abgesteckt. Am ersten Tag bauen wir vormittags das offene Büro auf und es gibt das erste Mittagessen. Essen ist ein wesentliches Element. Entscheidungen werden am Stammtisch getroffen und nicht am Konferenztisch. Themen werden präzisiert, bei der Spurensuche durch den Ort erfährt man die Dinge zwischen den Zeilen. Am Abend findet der erste große offene Stammtisch statt. Der nächste Vormittag ist den Schülern gewidmet. Im Vorfeld wird somit eineinhalb Tage nur zugehört. Am zweiten Tag werden nachmittags Dinge verknüpft und erste Lösungsvorschläge erarbeitet. Laufend kommen interessierte Menschen mit Ideen vorbei und können alles transparent und live mitverfolgen. Das gemeinsame Suppenkochen - Ideensuppe genannt - löst am Abend viele Knoten, weil wir die Ideen am Prüfstand haben. Meis-

tens weiß man danach ziemlich genau, wo die Reise hingehet. Am dritten Tag kommen noch einige in das offene Büro um weitere Ideen abzugeben. Dabei gibt es oft noch wichtige Durchbrüche. Dann sperren wir unsere Türen zu. Am Nachmittag beginnt der pure Stress bei der Zusammenstellung. Alle Mittel werden eingesetzt von Skizzen über Pläne, Fotos und Montagen. Die Schlusspräsentation ist ein großes Happening, zu dem alle Beteiligten kommen. Im Rückblick können sich alle wiederfinden. Aus der Essenz folgen konkrete Umsetzungsvorschläge. Manche bewegen sich im Rahmen von zehn oder fünfzehn Jahren und andere sind schon am nächsten Tag machbar. Es entsteht ein riesiges Werkstattprotokoll. Bei Beauftragung wäre der nächste Schritt ein Masterplan.

[CR] Wie gehen Sie mit den Gruppendynamiken um, die dabei auftreten? Gab es auch schon heftige kontroverse Auseinandersetzungen?

[RG] Wenn es im Vorfeld einer Bauaufgabe bereits verhärtete Fronten und Bürgerinitiativen gibt, dann wird es schwierig, weil unsere Methode nicht geeignet ist, derartige Konfliktherde zu lösen. Dagegen stehen gewöhnliche Konflikte regelmäßig an der Tagesordnung. Aber es gab bis jetzt stets soviel Raum, um sie zu besprechen und zur Zufriedenheit durch den Blick nach vorne aufzulösen.



[CR] Bei der Gemeinde Fließ in Tirol sollte das Dorfzentrum aufgewertet werden und auch ein neuer Dorfplatz als Treffpunkt entstehen. Wie sind Sie vorgegangen?

[RG] Es war ein Pilotprojekt, Bürgerbeteiligung und Architekturwettbewerb „in Einem“. Meine Erfahrung ist, dass im ländlichen Raum der klassische anonyme offene Architekturwettbewerb oft nicht geeignet ist die richtige Lösung zu finden, weil zu viel unklar ist und die Ausschreibungen auch schlecht gemacht sind. Die Ergebnisse erreichen vielfach keine Akzeptanz, auch wenn sie noch so gut sind und werden daher nicht gebaut. In Fließ haben wir etwas Neues ausprobiert. Es war so aufgebaut, dass das Hearing des Wettbewerbs anstatt wie üblich zwei Stunden zwei Tage dauerte. Wir haben es in Form unserer Ideenwerkstatt durchgeführt. Der erste Akt ist die Ausschreibung des Wettbewerbs mit allen Kriterien und das Finden der Architekten, die mitmachen. Danach ist es verpflichtend und Teil der Aufgabe, dass die Architekten sich zwei Tage Zeit nehmen, um das Hearing mitzumachen. Bei diesem Akt der Partizipation lernt die Bevölkerung die Architekten kennen und umgekehrt. Vorurteile und Barrieren werden abgebaut und der Weg ist frei für eine maßgeschneiderte Antwort. Am Ende dieser zwei Tage ist das vorher provisorische Raumprogramm ein definitives. Es präzisiert sich tatsächlich durch diesen Dialog. Und die Wettbewerbsergebnisse bekommen eine breite Zustimmung. In Tirol haben wir das jetzt zweimal umgesetzt, in Fließ und aktuell auch in der Gemeinde Mils.

[CR] 2013 veranstalteten Sie zum dritten Mal die österreichische Leerstandskonferenz. Was kann man sich darunter vorstellen? Welche Themen gab es bereits?

[RG] Die Konferenz ist ein öffentlicher Think-Tank zum Thema Strategien im Umgang mit Leerstand. Fast alle unsere

Aufgaben in den letzten zehn Jahren hatten irgendetwas mit Fragen des Leerstands zu tun, ob in Innsbruck die leerstehende Rotunde, die leerstehende Talstation der Hungerburgbahn, das leerstehende Gemeindeamt oder was auch immer. Die Themen waren im ersten Jahr das leerstehende Ortszentrum, im zweiten Schrumpfung im Alpenraum und 2013 das Scheitern von Architekturen. Das vierte wird jetzt Leerstand und Schule.

[CR] Können Sie ein paar Beispiele von Architekturen des Scheiterns nennen?

[RG] Die Großprojekte für Sportveranstaltungen sind im Grunde genommen oft mit Scheitern verbunden. Ob man jetzt einzelne Stadien in Brasilien hernimmt oder auch Beispiele in Österreich betrachtet. Das Stadion in Klagenfurt mit 30.000 Plätzen beispielsweise steht großteils leer, da es keinen Verein gibt, der es bespielt. Oder auch die Nachnutzungen von Landesausstellungen wie das Beispiel Hüttenberg in Kärnten - übrigens ein fantastisches Projekt vom kürzlich verstorbenen Architekten Günter Domenig - zeigt. Seit vielen Jahren ist es ungenutzt und verwaist. Wir haben das Thema angesetzt, um es breit zu diskutieren.

[CR] Woran können Partizipationsprozesse scheitern?

[RG] Sie scheitern oft, wenn man es nicht schafft von den einzelnen Ideen auf die wahren Bedürfnisse zu kommen oder wenn die Führungskräfte in einer Gemeinde nicht dahinter stehen. Oder wenn Partizipation als Legitimation eines fertigen Projektes aus der Schublade dienen soll. Bei vielen Projekten steht man immer latent auf der Kippe.

[CR] Und wie gelingen Sie am besten?

[RG] Es geht um eine Ergebnisoffenheit in einem klar definierten Rahmen. Dann lässt sich wunderbar arbeiten und man kann breit akzeptierbare Ergebnisse erzielen. Wir müssen authentisch und natürlich sein, uns ehrlich verhalten und nichts vorgaukeln. Und eine ordentliche Portion Humor ist nicht zu unterschätzen. Der partizipative Prozess darf nicht langweilig werden, sondern muss Lust machen und voller Leidenschaft sein. Es muss ein Erlebnis für alle Beteiligten sein. Sie engagieren sich schließlich ehrenamtlich.



2

[CR] nonconform architektur vor ort war Österreicher des Jahres 2012 in den creative industries. Was war die Begründung?

[RG] Die Begründung war, dass wir es geschafft haben, ein Thema in der Form neu und anders zu besetzen, das absolut gesellschaftsrelevant ist. Der Preis ist ein Wirtschaftspreis. Es war außergewöhnlich zu erleben, dass wir ihn erhielten und nicht ein großes Unternehmen aus dem IT-Bereich, das unheimlich viele Downloadzahlen vorlegen kann.

[CR] Besuchen Sie Ihre umgesetzten Projekte nach Jahren wieder und überprüfen Sie die Entwicklung?

[RG] Mit fast allen Auftraggebern pflegen wir über die Projekte eine gute Freundschaft und sind in Kontakt. Oft fehlt die Zeit, wiederholt dorthin zu fahren, obwohl wir das wahnsinnig gerne machen würden. Wir verfolgen derzeit die Idee, drei Jahre danach zu sehen, was die drei Tage vor Ort ausgelöst haben und was tatsächlich passiert ist. Ab nächstem Jahr beabsichtigen wir das in einem Film oder Buch darzustellen.

1
Der Ideenfindung sind keine Grenzen gesetzt
No boundaries are set to the discovery of ideas

2
Die Platzgestaltung in Haag funktioniert durch die eigens entwickelte Fassadenbeleuchtung auch in der Nacht
The design of the square in Haag also works at night, thanks to the specially developed facade lighting

nonconform architektur vor ort designs projects in public space in a concrete sense, such as the town centres of Maria Saal or Zeillern, but also in a conceptual sense. The office uses a method of working it has developed itself. The “on-site ideas workshop” as employed by nonconform is a participative planning instrument for organising and monitoring communal project development and planning processes from the initial search for ideas to their implementation. The local citizens are involved at the earliest possible stage, before the planning task has been completely defined.

[► Cordula Rau] You set up your office “nonconform architektur vor ort” in 1999. What is the idea behind it?

[► Roland Gruber] The idea was an interest in working in an independent way and designing exciting places. At that time I shared a flat with Peter Nageler. He had worked in a number of different offices and acquired a lot of experience. And I was more or less incapable of working according to someone else’s instructions and always had a strong drive to design and implement my own projects. One evening, while drinking a bottle of wine together, we two country lads from mountain villages in Carinthia decided to set up an office. We started off without a single commission. A friend wanted us to design a single-family house for him but we realised we would not get on with him and turned the job down. But behind every lost chance there is a new surprise. The very next day we were invited to take part in a competition. Out of this the red spectator stand for the theatre in Haag developed. Even back then we didn’t present a classic project, instead we indicated the way the design should develop in order to integrate the clients in all the decisions and allow them participate in developing the project. This was our first step in the



direction of an ideas workshop. We won innumerable prizes for this project. Our office practically went from zero to 100. After this things went downhill for a time. But through further experience with spatial projects in communities that we acquired in the context of a competition for a main square we finally arrived at the idea of developing a new way of working.

CR: You plan many projects in public space in a conceptual way, but you also design concrete public spaces. Where would you say that your main focus lies?

[RG] We see ourselves more as the people who make things possible in the so-called phase 0 of projects. We also want to build things occasionally in order to legitimise ourselves so that we don’t just appear as consultants and developers. We think it is important to sometimes test an experiment at the scale of 1:1 and to learn from this. However, we no longer ever plan a project without previously organising a three-day workshop.

[CR] Where are your projects located? Are most of them in Austria or also elsewhere? Where is the main focus?

[RG] We work in Austria and in Germany. In Norway we have carried out a residential project. At the moment a village square near Bratislava in Slovakia is approaching completion. We developed and planned it some time ago, but it took several years to secure EU funding. The focus is still very much on Austria. But Germany is becoming more interesting for us. We have tested our way of working in the states of North Rhine-Westphalia and Saarland and the technique works equally well there.

[CR] How do you find your commissions?

RG: Generally by word of mouth. We are invited to apply for a job because our special way of working seems interesting to someone.

1
Roland Gruber im Gespräch
Roland Gruber in conversation

2
Aus den vielen Beiträgen werden unterschiedliche Szenarien entwickelt und gemeinsam diskutiert. From the many contributions different scenarios are developed and discussed together

3
Die gesammelten Ideen bilden die Grundlage für die spätere Entwicklung von Raumrezepten durch das Ideenwerkstatt-Team. The ideas gathered form a basis on which the ideas workshop team later develops recipes for space



emerged where small celebrations can be held and which introduced a contemporary atmosphere into a timber church that is a listed building. The urn wall consists of steles that represent the transition between public space and the graves. Throughout the entire day there is a wonderful play of light and shadow there. The restricted budget provided a quick answer to the question of which materials to use: pure concrete, sand-blasted but with the steles polished. It's a micro project, but the small projects are just as demanding and require just as much effort as the large ones.

[CR] You also designed the centre of Maria Saal in Carinthia. How did that project come about?

[RG] It was a public competition open to entries from throughout Austria and with a fantastic jury. Maria Saal is a really beautiful place. It is almost like a primeval cell of Carinthia with a settlement history extending back 3000 years. Maria Saal was important during Roman times. There are numerous excavations. When you are there everything seems mystical and causes you to reflect. The task was to design the space in front of the historic church ensemble. How can one make 3000 years of history tangible? Stimulated by the archaeological excavations we arrived at a simple idea. In stratigraphy the deeper you excavate, the older the layers you discover. We placed the layers on the surface and extended them in one direction across the entire square. For the competition we submitted just a rough concept of how to experience history and make it tangible with this idea. The jury chose us. It was only then that the ideas workshop was held in order to develop and plan the project with local people.

[CR] One of your built projects is for the square in front of the Protestant church in your home town, Bad Kleinkirchheim in Carinthia. Can you explain the idea to us?

[RG] As a person interested in design you go through the world with your eyes open and see spaces that need to be improved. In the place I was born and where I spent the first twenty years of my life this was exactly the case. At some time or other the theme of a wall for funeral urns emerged. In the course of discussions it soon emerged that the theme was not really the urn wall but the complete reorganisation of the area in front of the church. From a horrible left-over space a place has

[CR] The projects in the town of Haag also developed out of competitions. Would you like to explain the concept to us?

[RG] The projects in Haag are quite complex. We worked there for almost ten years, starting with the theatre, then the main square, and we were also involved in other projects in conceptual terms. At the end of the 1990s there was not much going on in the centre of Haag. A lot of premises were closed. Among the few that had survived was a small theatre association. Looking back, the right decision was to first of all bring activities into the heart of the town and to move the well-functioning 50-seat basement theatre into public space in summer by means of the mobile spectator stand. The red theatre stand with 600 seats is today regarded as a temporary symbol of the town. When you do something like this that has real quality, it provides exactly the right start for renewing the centre and motivates local people to take the next step and to fill empty places with new life. The restaurant owners and regional business people soon see that people come and leave some money behind them. This cycle then starts the reactivation. It began in 1999. Today, fifteen years later, Haag is flourishing. The design of the square is very simple; it meets all the needs that we could discover during the intensive period of collaboration. But as well as functioning during the day, a centre must also work at night. Therefore, together with Dieter Barntenbach, we developed special lighting with a prototype for facade illumination. At first people were afraid that it would be too bright and that the light would shine into their bedrooms at night. But once we had mounted the test lighting everybody was absolutely delighted.



2



3

[CR] In your design for the centre of Zeillern the challenge was to make a new centre. How did you achieve this?

[RG] The authorities invited a number of designers to attend a hearing. The commission was to make a square on an area of 560 square metres. They wanted to know from the various designers how they intended to do this and with whom they wanted to work to achieve this goal. We explained our method and they then chose us. After we had started with our three days on site it quickly became clear that the 560 square metres were just a catalyst and would not be enough. Eventually the focus was on creating links in the centre of the town. With ideas from the local populace we developed the red carpet that extends through the town. The red concrete square connects the church with Schloss Zeillern and, above all, serves as a stage and backdrop for weddings. And, not unimportantly, it also functions as an acoustic pavement for the Lower Austrian brass band music training centre which is housed in Schloss Zeillern.

[CR] How do you think public space should be designed so that people feel well in it?

[RG] Every public square should result independently from its context and derives much of its life from its edges. Essentially, it should be open to different functions and be somewhat like your own living room. The users must be able to appropriate the square themselves. That is to say it should be individually designable with few fixed facilities. You should be able to “hang out” there. In the village where I live, for example, there is an oversized swing seat. The kids sit there. This is exactly how a large seat works, which the young people built from wood themselves and in which they can lie. The atmosphere in the evening is particularly important. It is more or less an “outdoor living room”. In Erfurt yesterday I saw an unbelievably beautiful square. It is divided into two. One part is a green space. The other does not have a hard surface but is covered with a light-coloured sandy gravel. At the centre the surface is the same ochre colour but the material changes to something we know from sports

areas. It is slightly cushioned and is on one level. There are a number of elements fitted in it which function like a trampoline, which I immediately tried out myself. Although you don't see it you immediately feel this different surface. The springy surface invites you to jump. A very simple form of playground with swings is also integrated. The square is unpretentious. It is completely thought-out but allows a great deal and you don't really feel the design at all. I think that it's best when design doesn't assert itself. It should provide a basis that can be appropriated by the users. The surface must be able to deal with a variety of situations. Elements can be fitted in the ground such as appliances that can be pulled out to provide water and power connections so that a small kiosk can be erected, for example.

[CR] Can you explain the term “on-site ideas workshop”, or tell us what lies behind it?

[RG] To put it in a single sentence you could say: after three days everything is different. This is our slogan that we formulated at the very start. At the beginning it





1 Die temporäre Bühne in Haag ist nicht nur ein kleines Wahrzeichen, sondern steht symbolträchtig für die Belebung des Ortes. The temporary stage in Haag is not just a small symbol, it also represents the introduction of new life to the place

was actually five days, but that was too long. Now it works well with just three days. When a town or village wants a building project this wish must be correctly formulated to ensure that they get something suitable. In such a community it is not the mayor or the local council alone that achieves this, far more people must be involved in defining the wishes for a public project intended for everybody. You have to find these people and encourage them to contribute their thoughts. Many communities dislike participation processes as these generally take a long time and don't produce all that much apart from masses of paper. Often there are few concrete results and the boring guidelines produced eventually end up in somebody's drawer. Generally, there is a lack of emotion and delight. That is what we introduced. We want to develop the spatial themes of the future together with people. And people have a wealth of ideas. These ideas just need to be compiled and if people find their basic idea in a scenario then they tend to back a project, support it and get things going. It's a bit like with fruit juice. Various kinds of fruit are squeezed and mixed. We mix the magic potion for the implementation, so to speak. Today in our office we have built up our own academy in order to hand on to our staff the special knowledge and the tools needed to use it.

[CR] In general how does your "on-site ideas workshop" function?

[RG] To start with it is important to outline

2 Im offenen Ideenforum trifft man sich um Ideen zu diskutieren und Impulsvorträge zu hören. In the open ideas forum people meet to discuss ideas and to listen to talks that can provide impulses

the area to be dealt. I can only bring people together with an answer to something concrete. Here there is a long preliminary phase of three months. There are many ways of activating people such as idea glasses, a specially produced community newspaper, surveys, a website, and online games for young people. The area is then outlined with a yellow ideas band. On the first day we open the office in the morning and then comes the first lunch. Taking a meal together is an important element. Decisions are made at the dining table rather than the conference table. Themes are more precisely defined; in looking for traces on site you discover things between the lines, so to speak. The first large open meeting takes place in the evening. The next morning is devoted to school pupils. In the introductory period that extends over a period of a day and half all we do is listen. In the afternoon of the second day things are related to each other and the first proposals are worked out. People who are interested drop by all the time with their ideas and they can follow everything in a transparent and live way. Cooking a soup together in the evening – called the ideas soup, incidentally – unties a lot of knots while we examine the ideas. After this we generally know pretty precisely where this journey is taking us. On the third day a number of people come to the open office to deliver further ideas. At this stage there are often important breakthroughs. Then we close our doors. In the afternoon the absolute stress of putting



3 In der Konferenz werden Strategien im Umgang mit Leerstand, Praxisbeispiele und Lösungskonzepte diskutiert. At the conference strategies for dealing with empty premises, examples from practice and concepts for solutions are discussed

everything together begins. We make use of every imaginable means, from sketches to plans, photos and montages. The final presentation is a big happening attended by all those involved. In a retrospective look they can all find their contribution. Out of the essence the first concrete proposals emerge. Some operate with a time framework of ten or fifteen years, others can be carried out the next day. Comprehensive records of the workshop are made. If we are commissioned the next step is to produce a master plan.

[CR] How do you deal with the group dynamics that must certainly surface? Have there been any dramatic and controversial confrontations?

[RG] If, at the initial stage, there are already entrenched fronts and various citizens' initiatives this makes things difficult, as our method is not suitable for dealing with sources of conflict like this. In contrast the normal kinds of conflict occur all the time. But up until now there has always been enough space to discuss them and to solve them by looking to the future.

[CR] In Fließ in Tyrol the village centre was to be renovated and a new village square developed as a meeting place. What approach did you take there?

[RG] This was a pilot project, citizen's involvement and architecture competition all in one. In my experience in rural areas



1

the classic anonymous architecture competition is often not the best way to find the right solution as far too many things are unclear and the competition briefs are often badly drawn up. The winning entries, even if they are good, often do not meet with acceptance, and therefore don't get built. In Fließ we tried out something new. Instead of the usual two hours the competition hearing lasted two days. We carried it out in the form of our ideas workshop.

The first act is writing the competition brief with all the criteria and then finding the architects who will take part. After this, as part of the task, the architects are obliged to take part in the hearing over a period of two days. Through this participation the local populace gets to know the architects and vice versa. Prejudices and barriers are dismantled, which paves the

way for a tailor-made solution. By the end of these two days the previously provisional schedule of spaces has become a definitive one. It becomes precise as a result of this dialogue. And then the competition results meet with widespread acceptance. In Tyrol we have implemented this twice, in Fließ and currently also in Mils.

[CR] In 2013 you organised the österreichische Leerstandskonferenz (lit. Austrian vacancy conference) for the third time. What is this about? Which themes have been dealt with already?

[RG] The conference is a public think-tank for strategies about how to deal with empty properties. Almost all our jobs in the last ten years have had something to do with the question of vacant or empty

facilities: in Innsbruck the empty Rotunda building, the empty valley station of the Hungerburg railway, the empty council offices, or whatever.

The themes in the first year were the empty village or town centre, in the second year the process of shrinking in the alpine regions, and in 2013 the failure of examples of architecture. In the fourth year the theme will be the school and vacancy.

[CR] Can you name a few examples of the failure of examples of architecture?

[RG] Large projects for sporting events are often associated with failure. These can be individual stadiums in Brazil or examples in Austria. For instance the Klagenfurt stadium, which has room for 30 000 visitors, is empty most of the time as



2

1 Rote Betonplatten werden zum „roten Teppich“ für das Zentrum von Zeillern. Der rote Platz ist als Kulisse für Hochzeiten beliebt. Red concrete becomes a “red carpet” for the centre of Zeillern. People love the red square as backdrop for weddings

2 Grafik für die Leerstandskonferenz, die nonconform architektur vor ort bereits zum vierten Mal veranstaltet. Graphics for the “vacant properties conference” which nonconform architektur is now organising for the fourth time

there is no club that uses it. The same applies to finding later uses for regional exhibitions, as is shown by the case of Hüttenberg in Carinthia – incidentally a fascinating project by architect Günter Domenig who died recently. For years it has remained unused and is decaying. We have presented this theme so that it can be widely discussed.

[CR] What can cause participation processes to fail?

[RG] They often fail if it doesn't prove possible to move from individual ideas to real needs or if the community leaders do not back the process. Failure can also result if participation is used to legitimise a project that has already been drawn up and is simply taken out of the drawer, so to speak. In many projects you are always latently teetering on the edge.

[CR] And what is the recipe for maximum success?

[RG] The main thing is openness to whatever may result, within a clearly defined framework. This provides an excellent setting for the work and achieves results that meet with wide acceptance. We have to be authentic and natural, to behave honestly and not to pretend anything. And we shouldn't underestimate the importance of a substantial amount of humour. The participatory process should not be boring; it must be enjoyable and full of passion. It must be an experience for all involved. After all, they volunteer their services.

[CR] nonconform architektur vor ort was “Austrian of the year 2012” in the creative industries. What was the reason for this?

[RG] The reason was that we have suc-

ceeded in handling a theme of great relevance for society in a way that is new and different. It was highly unusual for someone like us to receive this award rather than a big business from the IT area that can boast of huge figures for the number of downloads.

[CR] Do you ever visit the projects you have made years later to look at how they have developed?

[RG] We are friends with almost all our clients and we stay in contact with them. Often there just is not enough time to visit the projects, although this is something we would really like to do. At the moment we are thinking about taking a look now, three years later, at what was started off by three days on site and at what actually happened. From next year we intended to present this in the form of a film or a book.

Artikel „Dorfkernentwicklung“ aus dem Kommunal



Neue Perspektiven für leerstehende Bauten im ländlichen Raum

Gemeinsam gegen den „Donut“-Effekt

Seit langem schon kämpfen die Gemeinden gegen den sogenannten „Donut“-Effekt in vielen Ortszentren an. Die Zentren veröden und die Ränder blühen auf und werden immer „fetter“ – und so stehen die bekannten US-amerikanischen Krapfenvariationen mit dem charakteristischen Loch in der Mitte sinnbildlich für die oft dramatische Situation in unseren Gemeinden. KOMMUNAL stellt Strategien gegen diesen Donut-Effekt vor.

Von 20. bis 21. Oktober 2011 fand in Ottensheim bei Linz die erste österreichische Leerstandskonferenz statt. Die von „non-conform architektur vor ort“ initiierte und organisierte Veranstaltung bot ein dichtes Programm an Vorträgen und Workshops, um das Problem leerstehender Bauten im ländlichen Raum zu beleuchten und die Vielfalt des Themas sowie praxisnahe Strategien im Umgang mit der Problematik aufzuzeigen. „Leerstand ist mehr als das Aussterben der Ortskerne landauf, landab. Von Verfall und Unternutzung betroffen sind genauso nicht mehr genützte Höfe, Speicherbauten, Ställe und verlassene Fabriken aufgrund des Strukturwandels in

Landwirtschaft und Industrie sowie aufgelassene öffentliche Bauten oder in die Jahre gekommene Einfamilienhaussiedlungen und Gewerbegebiete der letzten Jahrzehnte“, so Judith Leitner von den Veranstaltern. Durch die rapide Überalterung im ländlichen Raum und die jahrzehntelange monofunktionale Siedlungserweiterung an den Ortsrändern kommt es schnell zum Donut-Effekt. Das bedeutet, dass sich zuerst die identitätsprägenden Ortszentren entleeren. Wo die Einwohner fehlen, rutschen auch die Handelsflächen mit ins Donut-Loch. Was in Österreich als große Gefahr im Raum steht, hat sich in manchen Teilen Deutschlands zur traurigen Realität

entwickelt. „Wo ganze Regionen langsam ausbluten, hilft auch ein auf Konkurrenz setzendes Stadtmarketing nicht mehr viel – die Erfolge liegen hier in der Vernetzung“, erklärte Hilde Schröteler von Brandt, Professorin an der Universität Siegen. Die KonferenzteilnehmerInnen nahmen diesen Aufruf ernst und brachten sich nicht nur intensiv in die Diskussionen und Arbeitsgruppen ein, sondern beschlossen, künftig gemeinsam nach vorne zu blicken. Spontan gründeten die Anwesenden das Netzwerk Leerstand, um weiterhin über Gemeinde- und Landesgrenzen hinweg Probleme wie die Umnutzung leerstehender Bauten, die kommunale Entwicklung und insbesondere Best Practice-Beispiele auszutauschen und damit dem Donut-Effekt entgegenzuwirken. Die Beschäftigung mit Schrumpfungprozessen und mit der Transformation des baulichen Bestands stellt die Planung vor

Wo ganze Regionen langsam ausbluten, hilft auch ein auf Konkurrenz setzendes Stadtmarketing nicht mehr viel – die Erfolge liegen hier in der Vernetzung.

Hilde Schröteler von Brandt, Professorin an der Universität Siegen

vollkommen neue Herausforderungen. „Die Raumplanung, eine Disziplin, die sich unter den Bedingungen fordristischen Wachstums entwickelt hat, steht angesichts des tiefgreifenden strukturellen ökonomischen und gesellschaftlichen Wandels vor großen



Ein Tag war der Diskussion verschiedener Modelle österreichischer Gemeinden im Umgang mit Leerstand gewidmet. Die TeilnehmerInnen diskutierten fünf kommunale Strategien im Umgang mit Leerstand: Silz, Eisenerz, Haag, Waidhofen und Ottensheim.

Herausforderungen. Dies vor allem dann, wenn die Voraussetzungen des steten Wachstums nicht mehr zutreffen“, stellt

Rudolf Scheuven, Professor für Örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der Technischen Universität Wien, fest. Die wissen-

schaftliche, planerische und politische Auseinandersetzung mit der Leerstandsproblematik betrifft komplexe Fragen über die Produktion und den Gebrauch der gebauten Umwelt: Welche Ursachen liegen diesem immer häufiger auftretenden Phäno-

men zugrunde? Wie kann Leerstand erfasst werden?

Welche Planungsmethoden müssen entwickelt werden, um einen konstruktiven Umgang mit den Potenzialen leerstehender Räume zu fördern? Welche Strategien können Gemeinden ergreifen, um Leerständen vorzubeugen?

Neue Perspektiven

Der Vielfalt des Themas entsprechend war das Podium interdisziplinär besetzt: Die Referate reichten von einem Rückblick in die Geschichte der Besiedelung des ländlichen Raums, über die Unternutzung der ländlichen Infrastruktur am Beispiel der Wasserversorgung in Ostdeutschland bis zu kommunalen

Geförderter Wohnbau
Wien, Kundratstraße

Mag. Michael Gehbauer
Wohnbauvereinigung GPA
Bauträger

Initiativen und Vereine, die mit viel Engagement an der Vermittlung und Sichtbarmachung von Leerständen sowie an der Öffnung leerstehender Räume für neue Nutzungen arbeiten.

Strategien der (Um)Nutzung: Fokus Südwestfalen und Ostdeutschland

Stephanie Arens stellte das über fünf Jahre laufende Strukturförderprogramm der REGIONALE 2013 in Südwestfalen vor, eine der Regionen Westdeutschlands,

Neben Spezialförderprogrammen für Bauen im Ortskern ist einer unserer Schwerpunkte die Investition in die Köpfe der Bürgerinnen und Bürger.

Aus dem Strukturförderprogramm der REGIONALE 2013 in Südwestfalen

die am stärksten von demografischen Veränderungen geprägt sind. „Die REGIONALE arbeitet in einer Region gemeinsam mit 59 Kommunen und ist zeitlich auf fünf Jahre begrenzt. Wir sehen uns als ein Labor, um richtungweisende nachhaltige Projekte in den Dörfern zu entwickeln. Neben konkreten Maßnahmen wie beispielsweise das Labor Leerstandsentwicklung oder Spezialförderprogramme für Bauen im Ortskern ist einer unserer Schwerpunkte die Investition in die Köpfe der Bürgerinnen und Bürger. Wir möchten mit ihnen neue Ideen und Perspektiven für die Zukunft der Dörfer entwickeln und sie fit machen, diese Ideen auch



Foto: Herta Hurnaus



Foto: sue Architekten

Vorher und Nachher: Durch geschickt gesetzte Eingriffe wurden die alten Gemäuer für die Benutzer und Besucher einladend, klar und übersichtlich, zudem sind nun alle Bereiche barrierefrei erschlossen. Schon im ursprünglichen Konzept des „Forums am Platz“ bedeutet aber das „offene Amtshaus“ das Einbeziehen des öffentlichen Raumes in das Gebäude – und im Falle Ottensheim eine gelungene Koexistenz des alten Rathauses und den Neubaus mit dem offenen Gemeindeforum (KOMMUNAL berichtete in der Ausgabe 7&8/2010 über das Projekt Ottensheim).

und regionalen Strategien im Umgang mit Leerstand. Es wurden sowohl Fördermodelle

in Österreich und Deutschland zur Neubelebung der Ortskerne vorgestellt als auch jüngere

„ALU-FENSTER RECHNEN SICH AUF DAUER.“

TU Wien rechnet – MA 39 Wien testet:

- Längste Lebensdauer
- Dauerhaft hohe Dämmwerte
- Geringste Lebenszykluskosten

Mehr über nachhaltigen Wohnbau auf www.alufenster.at.

Ihr Metallbaubetrieb macht's möglich. Im Zeichen der Werthaltigkeit.



30.000 Euro. Die Menschen sind grundsätzlich bereit, zu investieren, um die Wohnung senioren-gerecht zu adaptieren. Eine GfK-Umfrage zeigt, dass 33 Prozent bis 5000 Euro in die Hand nehmen würden, ein weiteres Drittel 10.000 und ein Viertel sogar 20.000 Euro. Sollte die Politik den von uns geforderten Sanierungsscheck nach dem Muster der Thermischen Sanierung als Anreiz einführen, wäre daher die Wirkung eine deutlich höhere.

Aber müsste die Bauwirtschaft nicht eher für Neubauten sein? Immerhin ist hier mehr Geld drin als bei Sanierungen.

Ich rede von den tausenden Menschen, die in Pflegeheime müssen, weil die alten Wohnsitze nicht geeignet sind. Diese Wohnungen werden einfach aufgegeben! Dadurch gehen massive Werte verloren. Für die Bauwirtschaft ist es insgesamt gut, wenn neben den Neubauten auch Sanierungen vorgenommen werden. Weil man natürlich nicht alles sanieren kann, braucht es Mut zum Abriss und Wiederaufbau.

Wieso treten Sie bei der Wohnbauförderung für eine Zweckwidmung ein?

Mit dem Ende der Zweckwidmung 2008 sind die Förderungen massiv zurückgegangen: 2009 waren es 34.000 Zusagen, 2010 nur noch 28.000. Dabei brauchen wir demografischen Prognosen zufolge ab 2020 jährlich 45.000 bis 55.000 Wohnungen. Um Wohnen auch in Zukunft leistbar zu gestalten, um den sozialen Wohnbau zu sichern, ist eine bedarfsgerechte Mittelzuteilung erforderlich. Um diesen Mittelbedarf zu erhalten, schlagen wir eine bundesweite Bedarfsprognose – länderweise gegliedert – vor, die durch ein anerkanntes, neutrales Institut errechnet wird. Zusätzlich sind neue Wege zu beschreiten, um privates Kapital mit fiskalischen Anreizen zu akquirieren.

Auch heuer wird es den Baukulturpreis „LandLuft“ in Kooperation mit dem Gemeindebund geben. Wie finden Sie solche Initiativen? Solche Bewerbe sind gut für die

Bewusstseinsbildung. Entscheidend ist, dass sich die Menschen einbringen.

Finden Sie, dass Gemeinden generell öfter Wettbewerbe für die Gestaltung öffentlicher Bauten ausschreiben sollten?

Wettbewerbe sind eine sinnvolle Initiative. In die Jury gehören vor allem jene, die mit Ortsbildung und Raumplanung in der Umgebung vertraut sind. Moderne Architektur sollte mit dem vorhandenen Ensemble in Einklang stehen.

Es wird immer schwieriger, junge Menschen für den Lehrberuf zu begeistern. Unternehmen stemmen mit der Ausbildung den größten Brocken. Wie unterstützt die WKÖ?

Die Bauwirtschaft ist beispielhaft und verzeichnet steigende Lehrlingszahlen. Leider haben wir immer noch zu wenig junge Fachkräfte. Durch die triale Ausbildung erwirbt der Maurer seine praktischen Kenntnisse im Betrieb, in der Berufsschule und zusätzlich in eigens eingerichte-

Es sind neue Wege zu beschreiben, um privates Kapital mit fiskalischen Anreizen zu akquirieren.

Hans-Werner Frömmel über die notwendige Mittelaufbringung

ten Bauakademien, die von den Unternehmen der Bauindustrie und des Baugewerbes finanziert werden. Bis zu neun Wochen im Jahr erlernen und vertiefen die zukünftigen Facharbeiter alle notwendigen praktischen Fertigkeiten, die in der betrieblichen Ausbildung nicht gedeckt werden. Wir zahlen die Ausbildung und die Zuschüsse von 1500 Euro pro Lehrling und Jahr an die Auszubildenden. Auch die Weiterbildung unserer Baumeister – wie zum Beispiel im Bereich des barrierefreien Wohnens – ist uns sehr wichtig. Zwischenzeitlich haben beispielsweise 70 Baumeister ein Zertifikat für senioren-gerechtes Adaptieren erworben und können über die Homepage www.bau.or.at kontaktiert werden.

anzugehen und in Projekten umzusetzen.“

Noch dramatischer ist die Situation bekanntlich in der ehemaligen DDR, doch auch hier haben sich einige positive Initiativen entwickelt: Beispielsweise hat sich das Wächterhauskonzept des Vereins HausHalten als ein erfolgreicher Baustein der Leipziger Stadterneuerung erwiesen. Das Modell bietet EigentümerInnen von Verfall bedrohter Gebäude intensive Beratung und nicht-kommerziellen Zwischen-nutzerInnen, die die Bauten vor einem weiteren Verfall bewahren, mietfreie Räumlichkeiten.

Arbeitswerkzeug vor ort ideenwerkstatt

Mit der vor ort ideenwerkstatt hat das Veranstalterbüro non-conform ein partizipatives Modell entwickelt, das kommunale Gestaltungsvorhaben unter größtmöglicher BürgerInnenbeteiligung voranbringt. Im Rahmen des Abendprogramms des ersten Kongresstages der Leerstandskonferenz in Ottensheim wurde erstmals die Online-Plattform www.vor-ort.at, eine digitale Erweiterung der vor ort ideenwerkstatt, präsentiert, die im Rahmen eines Forschungsprojekts von departure – Die Kreativwirtschaftsagentur der Stadt Wien entwickelt wurde. Sie dient als Vernetzungs- und Informationsdrehscheibe rund um das Thema Ortskernentwicklung und unterstützt die Einbindung der BürgerInnen in kommunale Projekte. Für die gelungene musikalische Umrahmung sorgte das ortsanässige papplab-Orchester, das unter anderem mit Instrumenten aus Wellpappe experimentiert und diese in einem ehemals leerstehenden Erdgeschosslokal im Ortszentrum von Ottensheim selbst produziert.

Fünf Strategien im Umgang mit Leerstand

Während der erste Konferenztag ein dichtes Vortragsprogramm bot, war der zweite Tag der Diskussion verschiedener Modelle österreichischer Gemeinden im Umgang mit Leerstand gewidmet. Im Rahmen eines Früh-



Fotos: nonconform

Während Konferenz-Kurator Roland Gruber (links) die Idee kommunaler Gestaltungsvorhaben unter größtmöglicher BürgerInnenbeteiligung erläuterte, berichtete Hausherrin und Bürgermeisterin Uli Böker (rechts) über die Erfahrungen „ihrer“ Gemeinden Ottensheim mit der Ortskernentwicklung. Oben: In Kleingruppen wurden die verschiedenen Ansätze diskutiert.

stückworkshops konnten die TeilnehmerInnen in kleineren Gruppen fünf kommunale Strategien im Umgang mit Leerstand diskutieren: Silz, Eisenerz, Haag, Waidhofen und Ottensheim.

In Silz im Inntal hat in den letzten Jahren vor allem durch intensive Sanierungsberatung eine

In den beiden niederösterreichischen Städten Haag und Waidhofen wurde ein gezieltes Leerflächenmanagement betrieben, das sich mittlerweile nicht nur mit den Räumen im Erdgeschoss sondern auch mit den Obergeschossen befasst.

Ottensheim, Ort der Leerstandskonferenz, hat in den letzten

Jahren eine Reihe von Initiativen gestartet, die sich der Ortskernentwicklung, der Vermittlung zwischen Raumsuchenden und EigentümerInnen bzw. der Neunutzung des baulichen Be-

stands widmen.

Der letzte Programmpunkt war eine Exkursion nach Haslach an der Mühl, wo die den Ort dominierende ehemalige Textilfabrik vom Verfall bewahrt werden und in ein lebendiges kulturelles

Welche Ideen haben Sie, um Ihrer Gemeinde das Donut-Schicksal zu ersparen? Schreiben Sie uns: leserbriefe@kommunal.at

Zentrum mit vielfältigen Nutzungen umgewandelt

werden konnte.

„Leerstand ist mehr als das Aussterben der Ortskerne landauf, landab. Von Verfall und Unternutzung betroffen sind genauso nicht mehr genutzte Höfe, Speicherbauten, Ställe und verlassene Fabriken aufgrund des Strukturwandels in Landwirtschaft und Industrie sowie aufgelassene öffentliche Bauten oder in die Jahre gekommene Einfamilienhaussiedlungen und Gewerbegebiete der letzten Jahrzehnte“, so Judith Leitner von nonconform architektur vor ort.



Die Veranstalter

„nonconform architektur vor ort“ arbeitet seit 1999 in Wien und Moosburg im Schnittfeld von Architektur, Städtebau und kommunaler Entwicklung im ländlichen Raum. Kuratiert und konzipiert wurde die Konferenz von Judith Leitner und Roland Gruber. Projektpartner waren unter anderem die Gemeinde Ottensheim, der Fachbereich für Örtliche Raumplanung der TU Wien, und die REGIONALE 2013, Südwestfalen. Projektteam: DI Judith Leitner, Mag. arch. Roland Gruber, MBA, MAS

E-Mail: leerstandskonferenz@nonconform.at

www.nonconform.at

Web: www.nonconform.at

Web: www.nonconform.at

Web: www.leerstandskonferenz.at

Web: www.vor-ort.at

Die Raumplanung, eine Disziplin, die sich unter den Bedingungen fordristischen Wachstums entwickelt hat, steht angesichts des tiefgreifenden strukturellen ökonomischen und gesellschaftlichen Wandels vor großen Herausforderungen.

Rudolf Scheuvs, Professor für Örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der Technischen Universität Wien

Aktivierung des Ortskerns stattgefunden.

In Eisenerz, der shrinking city Österreichs, wurde vor etwa fünf Jahren ein ambitioniertes Rückbau- und Umsiedlungsprogramm gestartet.



In Silz im Untal in Tirol hat in den letzten Jahren vor allem durch intensive Sanierungsberatung eine Aktivierung des Ortskerns stattgefunden. So wurden 2003 im Ortszentrum 81 von 230 Gebäuden als leerstehend erfasst. Rechnet man diese Verhältnisse auf Tirol hoch, gibt es ca. 16.000 leerstehende Gebäude in ganz Tirol. Nach Schätzungen wäre damit der Wohnbedarf für ca. die nächsten 23 Jahre gedeckt.

Das Leben kehrt zurück!

Wieder einmal ist das „Aussterben der Ortskerne“ in aller Munde. Projekte für leerstehende Bauten in Ortskernen im ländlichen Raum zeigen auf, dass es sehr wohl Strategien gegen das Aussterben der Zentren gibt. Aber es gibt Differenzen, wer diese Strategien forcieren soll/muss: Vertreter der Wirtschaftskammer sehen vor allem den Handel gefordert, der wiederum meint aber, dass die Politik federführend sein muss. Und alle beide übersehen, dass die Gemeinden kaum Handhabe für die Besiedlung haben. Sie können nur Rahmenbedingungen schaffen – und da sind sie auf gutem Weg. Eine Reportage.

Roland Gruber, Helmut Reindl

„Durch die rapide Überalterung im ländlichen Raum und die jahrzehntelange monofunktionale Siedlungserweiterung an den Ortsrändern kommt es schnell zum „Donut-Effekt“, wie Hilde Schröteler-von Brandt, Professorin an der Universität Siegen, erklärt.



„Das bedeutet, dass sich zuerst die identitätsprägenden Ortszentren entleeren. Wo die Einwohner fehlen, rutschen auch die Handelsflächen mit ins Donut-Loch. In Deutschland, wo ganze Regionen langsam ausbluten, hilft auch ein auf Konkurrenz setzendes Stadtmarketing nicht mehr viel – die Erfolge liegen hier in der Vernetzung.“ Aber Leerstand ist mehr als das Ortskernsterben landauf, landab. Von Verfall und Unternutzung betroffen sind genauso nicht mehr genutzte Höfe, Speicherbauten, Ställe und verlassene Fabriken aufgrund des Strukturwandels in Landwirtschaft und Industrie sowie aufgelassene öffentliche Bauten oder in die Jahre gekommene Einfamilienhaussiedlungen und Gewerbegebiete der letzten Jahrzehnte.

Die Beschäftigung mit Schrumpfungsprozessen und mit der Transformation des baulichen Bestands stellt die Planung vor vollkommen neue Herausforderungen. „Die Raumplanung, eine Disziplin, die sich unter den Bedingungen fordristischen Wachstums entwickelt hat, steht angesichts des tiefgreifenden strukturellen ökonomischen und gesellschaftlichen Wandels vor großen Herausforderungen. Dies vor allem dann, wenn die Voraussetzungen des steten Wachstums nicht mehr zutreffen“, stellt

KOMMUNAL beschäftigt sich schon seit Jahren mit der Thematik der „verödnenden Ortszentren“. In der Ausgabe 11/2011 haben wir den „Donut-Effekt“ beschrieben und erstmals Perspektiven für leerstehende Bauten im ländlichen Raum aufgezeigt.

„Die Raumplanung steht angesichts des tiefgreifenden strukturellen ökonomischen und gesellschaftlichen Wandels vor großen Herausforderungen.“

Rudolf Scheuven, Professor für Örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der Technischen Universität Wien

Rudolf Scheuven, Professor für Örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der Technischen Universität Wien, im Rahmen der Österreichischen Leerstandskonferenz fest.

Die wissenschaftliche, planerische und politische Auseinandersetzung mit der Leerstandsproblematik betrifft komplexe Fragen über die Produktion und den Gebrauch der gebauten Umwelt: Welche Ursachen liegen diesem immer häufiger auftretenden Phänomen zugrunde? Wie kann Leerstand erfasst werden? Welche Planungsmethoden müssen entwickelt werden, um einen konstruktiven Umgang mit den Potenzialen leerstehender Räume zu fördern? Welche Strategien können Gemeinden ergreifen, um Leerständen vorzubeugen?

Fünfmal „Best-Practice-Projekte“ aus Österreich

Der Vielfalt des Themas entsprechend stellen wir Strategien in Gemeinden in Österreich und Deutschland vor, die im Zuge der Österreichischen Leerstandskonferenzen (www.leerstandskonferenz.at) in den letzten Jahren präsentiert und diskutiert wurden. Die Auswahl umfasst kommunale und regionale Strategien im Umgang mit Leerstand sowie spezielle Fördermodelle zur Neubelebung der Ortskerne.

• Am Beginn war der Kulturimpuls

Haag, eine Kleinstadt im niederösterreichischen Alpenvorland. Die Stadt besitzt ein gut erhaltenes historisches Zentrum mit spätmittelalterlichem und barockem Baubestand, das aber als sozialer Treffpunkt und Marktplatz nach der Errichtung der üblichen Fachmarktzentren an den Ausfallstraßen immer

mehr ins Hintertreffen geraten ist. Unter dem Motto „Rückkehr des Lebens ins Ortszentrum“ fand in den letzten zwölf Jahren allerdings ein intensives Reanimierungsprogramm statt. Neben zahlreichen Aktivitäten am Hauptplatz wurde der gesamte Ortskern neu gestaltet, es wurden Gebäude abgebrochen, neue Bauten errichtet, alte Ensembles wurden saniert und erweitert bzw. mit neuen Nutzungen gefüllt. Dies bedeutete auch den Zuzug von Menschen ins Zentrum und das Schaffen von Wohnraum – in neuen und alten Gemäuern. Im Zuge eines umfassenden Stadterneuerungsprozesses des Landes NÖ waren BürgerInnen und Stadtgemeinde gemeinsam eingeladen, während eines Zeitraums von vier Jahren Projekte zur positiven Entwicklung der Stadt zu erarbeiten und einzureichen. Die Aufgabe des im Prozess vorgesehenen überparteilichen Stadterneuerungsbeirates übernahm der dafür gegründete Verein „Wir Haager!“ – Verein für Stadterneuerung und Stadtmarketing zur Förderung von Wirtschaft, Fremdenverkehr, Stadtbild, Kultur und Geselligkeit. Die Prozessbegleitung erfolgte während des gesamten Zeitraums durch einen Betreuer der Stadterneuerung NÖ. Ein besonderes Projekt ist der Theatersommer Haag, das auch als erster Impuls zur Erneuerung des Stadtkerns gesehen werden kann. Für das Openair-Spektakel am Hauptplatz, erstmals im Jahr 2000 veranstaltet, wurde eine eigens für den Ort entworfene mobile Tribüne mit 600 Sitzplätzen errichtet, die mittlerweile als temporäres Wahrzeichen der Stadt gilt und zahlreiche internationale Preise bekommen hat. Die gesamten Bemühungen der Stadt Haag im Sinne einer qualitätsvollen Zentrumsbelebung wurden mit einer Auszeichnung beim Otto Wagner Städtebaupreis belohnt.

• Der Planer vor Ort als Zukunftsmotor

Gelegen am südlichen Rand des Böhmerwaldes nahe der tschechischen Grenze war Haslach bis vor wenigen Jahrzehnten ein Zentrum der Leinenproduk- →

MEINUNG

„Wir Händler lieben Gemeinden“

Wenn es um die Belegung von Ortskernen geht, sieht Stephan Mayer-Heinisch, Präsident des Handelsverbandes, den Ball klar bei der Politik. „In den Ortskernen wurde es leider vielfach verabsäumt, Handel zuzulassen. Stattdessen wurden den Unternehmen immer wieder Prügel vor die Füße geworfen – seien es regulatorische, mietrechtliche oder logistische Hemmnisse, die es Geschäften unmöglich machen, sich in einer Innenstadt niederzulassen oder dort zu bleiben.“

Dabei sei der Handel durchaus interessiert, in den Zentren Geschäft zu machen. „Wir Händler lieben Gemeinden! Dem Handel ist nichts lieber, als sich in funktionierenden Städten und Gemeinden niederzulassen“, sagt Mayer-Heinisch. „Wenn den Unternehmen in den Innenstädten funktionierende Flächen geboten werden, werden sie sich dort auch ansiedeln.“ Wichtig seien etwa Zufahrtsmöglichkeiten und vor allem ausreichend große Flächen. „Der Kunde will heute nicht nur aus einem Angebot von zwei Joghurts auswählen können, sondern er will 20 Joghurts zur Auswahl.“

Jede Gemeinde müsse sich überlegen, was sie tun will, damit der Handel wieder in das Ortszentrum kommt.

Mayer-Heinisch kommt auf das obersteirische Liezen zu sprechen, das vielfach als Negativbeispiel genannt wird, weil dort unzählige Großmärkte am Ortsrand konzentriert sind. „Dort hat man dem Handel keine Alternative geboten.“ Denn die Unternehmen werden sich immer dort niederlassen, wo es möglich ist und wo die Kunden einkaufen wollen. Das müsse innerhalb der Gemeinde breit diskutiert werden. Wie Rene Tritscher von der Wirtschaftskammer (siehe Beitrag auf Seite 32) nennt auch Mayer-Heinisch das unweit von Liezen gelegene Leoben als positives Beispiel. Das dortige Einkaufszentrum am Hauptplatz sorgte für eine Belegung der Innenstadt, was wiederum auch den kleineren Geschäften zugute komme.



Stephan Mayer-Heinisch, Präsident des Handelsverbandes



In Silz im Inntal in Tirol hat in den letzten Jahren vor allem durch intensive Sanierungsberatung eine Aktivierung des Ortskerns stattgefunden.



Die Diplomarbeit des Architekten beschäftigte sich mit dem Ortskern und der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Haslach im Mühlkreis in Oberösterreich – aus Papier wurde schön langsam Realität.



Die Kleinstadt Haag im Mostviertel in Niederösterreich investierte seit dem Jahr 2000 in die Zentrumsbelegung – es begann mit Kultur und jetzt ist das Zentrum ein beliebter Wohnraum geworden.

tion. In den 50er-Jahren gab es im Ort noch 20 Webereien; der wichtigste Betrieb war die zwischen 1820 und 1865 errichtete Vonwiller-Fabrik. Mit 400 Beschäftigten war sie der größte Textilbetrieb in der Region, vor der endgültigen Schließung hatte sie allerdings nur noch 40 MitarbeiterInnen und ein großer Teil des Komplexes lag brach. Man stand vor der Entscheidung, die mitten im Ort gelegene Industrieruine völlig aufzugeben oder die Stilllegung als Chance zu nützen. Nach der Insolvenz wurde der Komplex von der Gemeinde aufgekauft und es wurden Konzepte für Neunutzungen entwickelt. Ein großes Glück für das Gelingen der Neubespielung war, dass zur selben Zeit ein Standort für das Berufliche Bildungs- und Rehabilitationszentrum gesucht wurde und die Wahl tatsächlich auf Haslach fiel. Heute beherbergt die Fabrik eine breite Palette von

wirtschaftlichen und kulturellen Nutzungen, u. a. eine Musikschule, ein Technologie- und Dienstleistungszentrum, das Sozialprojekt FAB Pro.Work, ein Museum, ein Restaurant, eine Textil-Manufaktur und seit 2012 das Textile Zentrum.

Die Revitalisierung – nicht nur der Vonwiller-Fabrik, sondern auch anderer historischer Gebäude – ist vor allem dem Einsatz einzelner Haslacher zu verdanken, insbesondere dem Architekten Josef Schütz. Schon in den 1980er-Jahren haben sich er und zwei weitere Kollegen in ihren Diplomarbeiten mit dem Ortskern und mit der räumlichen Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt. Die Flächenwidmungspolitik, die Entwicklung zeitgemäßer, den Strukturen des Ortskerns angepasster Typologien und die Erhaltung leerstehender Bauten bleiben allerdings weiterhin aktuelle Themen. Neben der Um-

nutzung des Vonwiller-Areals wurden auch zahlreiche Bauten im Altbestand im restlichen Ortskern vorbildhaft saniert und konnten durch An- und Ausbauten an heutige Standards angepasst werden.

Diese positiven Impulse sind wesentliche Motoren der Ortskernentwicklung, auch wenn – schon ob der Dimension des historischen Zentrums – weiterhin zahlreiche Raumpotenziale in den nächsten Jahren auf ihre „Aktualisierung“ warten.

• **Qualitätsvolles Leerstandsmanagement**

Die an der Donau gelegene Marktgemeinde Ottensheim im Umland von Linz hat in den letzten Jahren eine Reihe von Initiativen gestartet, die sich der Ortskernentwicklung, der Vermittlung zwischen Raum-suchenden und Hauseigentü-merInnen bzw. der Neunutzung des baulichen Bestands widmen.

BLICK ÜBER DIE GRENZEN

Ortszentrumsentwicklung: Alles ins Zentrum in Burbach

Die Gemeinde Burbach ist eine ländlich strukturierte Gemeinde im Dreiländereck Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde besteht aus neun Dörfern mit insgesamt 15.000 EinwohnerInnen (der Hauptort hat 4500 EW). Wichtiger Baustein der Gemeindeplanung ist die Initiative „Lebens-WERTE- Dörfer“, die sich mit der demografischen Entwicklung, mit Klimaschutz und Dorfgestaltung auseinandersetzt. Dazu gehört nicht nur das Burbacher Förderprogramm „Bauen in den Ortskernen“, sondern auch die Rückwidmung von Bauland, Kooperationen mit der Universität Siegen zum Thema „Bauen im Bestand“ oder die Erarbeitung einer Baubibel. Das Förderprogramm „Bauen in den Ortskernen“ läuft mittlerweile seit zwei Jahren und bietet in verschiedenen Bereichen finanzielle Anreize für bauliche Maßnahmen innerhalb der Dörfer der Gemeinde. Das Programm ist vor allem als Im-

pulsgeber, Beratungs- und Bewusstseinsbildungsprogramm zu sehen. Dabei ist es ein zentrales Anliegen, über eine an das Förderprogramm gebundene Bauberatung den BürgerInnen konkrete Hilfestellungen zu geben und eine ganzheitliche Sicht für das Thema Bauen und Wohnen im Ortskern zu erzeugen, die demografische, energetische und gestalterische Aspekte berücksichtigt. Mit dem Bauen sind immer große

Investitionen verbunden, die ein kommunales Förderprogramm natürlich nicht wesentlich verringern kann und die die Bauherren selbst tragen müssen. Der energetische und finanzielle Aufwand ist aber umso größer, wenn weiterhin Neubaugebiete erschlossen werden, die jeweils auch mit einer Vergrößerung der Versorgungsinfrastruktur verbunden sind, für die letztlich die BürgerInnen aufkommen müssen. Außerdem fallen

in dezentralen Lagen für die BewohnerInnen besonders hohe Folgekosten für Mobilität an, was besonders älteren Menschen, die nicht mehr eigenständig mobil sind, große Schwierigkeiten bereitet. Diese Zusammenhänge zu vermitteln und das Wohnen im Ortskern als hochwertige Alternative zum Neubau auf der grünen Wiese zu zeigen, ist das zentrale Anliegen kommunaler Förderprogramme zum Thema „Bauen im Ortskern“.

Die Gemeinde Burbach in Nordrhein-Westfalen in Deutschland setzt seit Jahren beispielhafte Impulse in der Ortszentrumsentwicklung. Dazu gehörte unter anderem auch die Erarbeitung einer Baubibel.



Die Projekte reichen von der Attraktivierung des öffentlichen Raumes (wie etwa durch den Freitagsmarkt oder durch Platz- und Straßengestaltungen im Shared-Space-Konzept), über die Vermittlung nicht genutzter Räume bis zur professionellen Hilfestellung im Umgang mit alter Bausubstanz. Seit 2010 versucht die Gemeinde über das Projekt „Potenziale im Ortszentrum“ das Thema Leerstand zu diskutieren, HauseigentümerInnen und Raumsuchende zu beraten und Potenziale der Ortszentren in der heutigen Zeit aufzuzeigen. In mehreren Erdgeschosslokalen und anderen Räumlichkeiten konnten sich in den vergangenen Jahren neue Nutzungen als Geschäfte oder Ateliers etablieren, für einige weitere Häuser und Lokale wurden Adaptierungs- und Umnutzungskonzepte entwickelt. Ein ebenfalls im Rahmen der Ortskernentwicklung umgesetztes

Ensemble und herausragendes Projekt, sowohl was die bauliche Gestaltung als auch was den Planungsprozess betrifft, ist das Amtshaus mitten am Marktplatz mit dem zur Straße offenen Gemeindesaal. Bei dem von SUE Architekten geplanten Bau, dessen Bestand bis ins Mittelalter zurückreicht, handelt es sich um ein Gebäude, das zum Großteil bereits jahrelang leer stand und zuletzt nur noch temporär als Jugendzentrum genutzt wurde.

- **Konsequente Sanierungsberatung im Ortskern**
Die Ortskernbelebung Silz startete 2004 als Pilotprojekt der Dorferneuerung in Tirol. Ziel des Förderprogramms



Ottensheim in Oberösterreich hat in den letzten Jahren eine Reihe von Initiativen gestartet, die sich der Ortskernentwicklung, der Vermittlung zwischen Raumsuchenden und EigentümerInnen bzw. der Neunutzung des baulichen Bestands widmen.

„Revitalisierung – Neue Impulse für unsere Dörfer“ war, sowohl private als auch kommunale Bemühungen zur Revitalisierung des Baubestands zu stärken und dadurch eine langfristige Belebung gewachsener und infrastrukturell erschlossener Zentralbereiche in Dörfern und Weilern zu gewährleisten. In Silz wurden 2003 im Ortszentrum 81 von 230 Gebäuden als leerstehend erfasst. Rechnet man diese Verhältnisse auf Tirol hoch, gibt es ca. 16.000 leerstehende Gebäude in ganz Tirol. Nach Schätzungen wäre damit der Wohnbedarf für ca. die nächsten 23 Jahre gedeckt. Seit der Initiierung der „Ortskernrevitalisierung Silz“ konnten 22 leerstehende Objekte revitalisiert werden. Insgesamt wurden bis jetzt 53 Bauberatungen durchgeführt, mit dem Ziel, die Bedürfnisse der zukünftigen BewohnerInnen mit den Möglichkeiten der Gebäude in Einklang

weiter auf Seite 32

59 Gemeinden machen sich fit gegen Leerstand im Dorf

Die ländlich geprägte Mittelgebirgsregion Südwestfalen im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW) ist eine der am stärksten von demografischen Veränderungen geprägten Regionen Deutschlands. Dort leben verteilt auf 59 Städte und Gemeinden rund eineinhalb Millionen Menschen. Die nächsten größeren Städte, in die auch die meiste Abwanderung stattfindet, sind Dortmund, Düsseldorf, Bochum und Köln, die alle außerhalb der

Grenzen der Region liegen. Bewirkt durch die Binnenmigration in urbane Agglomerationen, haben viele südwestfälische Dörfer mit Leerständen zu kämpfen. Die Problematik wurde aber bis vor Kurzem nicht konstruktiv bearbeitet. Schwierigkeiten bereiten nicht nur leerstehende Gebäude im öffentlichen und privaten Bereich, sondern auch der drohende Rückbau der Infrastrukturausstattung. Die REGIONALE ist ein auf fünf Jahre begrenztes Strukturförderprogramm, das

der Region die Möglichkeit bietet, vielfältige Projekte im Umgang mit dem demografischen Wandel zu entwickeln. Zentraler Punkt ist, neben der Jugendförderung, das Problem Leerstand, das lange ein Tabuthema in Politik und Immobilienwirtschaft darstellte, offensiv und direkt anzusprechen. Auftakt war das Leerstandssymposium im Herbst 2010, gefolgt von weiteren Info-Veranstaltungen z. B. zum Thema „Wohnungsmarkt

und Leerstandsentwicklung in Südwestfalen“ im Dezember 2011 oder eine Exkursion zu guten Beispielen im Umgang mit Leerstand im Jahr 2012. Zu den wesentlichen Aussagen der Leerstandsoffensive gehört u. a. Schrumpfung auch als Chance zu begreifen und als Gestaltungsmöglichkeit zu sehen. So könnten sich Dorfgemeinschaften des Themas Leerstand annehmen und in bestimmtem Fällen die Raumpotenziale als neue Allmende im Dorf begreifen. Im Idealfall sollten Leerstände in die Gesamtstrategie der Orts- und Regionalentwicklung einbezogen und bei Bauaufgaben im Bestand die Qualität in der Verbindung zwischen Alt und Neu genutzt werden.

Die REGIONALE ist ein auf fünf Jahre begrenztes Strukturförderprogramm, das der Region Südwestfalen die Möglichkeit bietet vielfältige Projekte im Umgang mit dem demografischen Wandel zu entwickeln.





zu bringen. Vor allem die lokale Wertschöpfung ist dabei zu berücksichtigen, die bei Bauvorhaben im Bestand als viel höher eingeschätzt werden kann als bei üblichen Neubauprojekten.

- **Zu ebener Erd' und im ersten Stock**

Waidhofen an der Ybbs war ein frühes Zentrum der Eisenverarbeitung, bevor Steyr und später Linz immer mehr Bedeutung erlangten. Die Stadt stand bis zum Niedergang der Metallverarbeitung im 16. Jhd. in enger Verbindung mit dem steirischen Erzberg und der Stadt Eisenerz.

FACT-BOX

Die Projekte sind Zusammenfassungen der Österreichischen Leerstandskonferenzen (Kuratierung Roland Gruber & Judith Leitner), die jährlich vom Architekturbüro nonconform architektur vor ort durchgeführt wird. Das Büro www.nonconform.at arbeitet fast ausschließlich im Schnittfeld von Architektur, Städtebau und kommunaler Entwicklung im ländlichen Raum. Eine Besonderheit ihrer Arbeitsweise ist es, bereits in Planungsprozesse involviert zu sein, bevor konkrete Bauaufgaben feststehen.

Zahlreiche Kommunen, die an der Durchführung einer „vor ort“ ideenwerkstatt Interesse zeigen, kämpfen mit Leerständen im Ortszentrum und zunehmend auch in Neubaugebieten. Klassische Planungsmethoden greifen nicht mehr, weil etwa für die Aktivierung des Baubestands für neue Nutzungen viel mehr Vermittlungsarbeit notwendig ist, bevor es überhaupt zu konkreten Konzepten kommen kann. Hier ist die Art der BürgerInnenbeteiligung, die eine Ideenwerkstatt bietet, eine Chance, die Situation nachhaltig zu verbessern. www.leerstandskonferenz.at
www.vorortideenwerkstatt.at

Heute ist die etwa 11.500 Einwohner zählende Kleinstadt vor allem bekannt für ihre imposante Lage am Fluss und ihre historische Altstadt, in der zahlreiche gotische Innenhöfe sowie einzelne Reste der historischen Stadtmauern und einige der mittelalterlichen Türme erhalten geblieben sind. Eine wesentliche Qualität der Arbeit in Waidhofen der letzten 20 Jahre besteht in der Verbindung von Denkmalpflege, Ensembleschutz und Innovation zu einem über Jahre laufenden Gesamtprojekt. Im ersten Entwicklungskonzept wurde durch einen Wettbewerb ein urbanistisches Leitbild beschrieben, das „die allgemein anerkannten Gestaltqualitäten einer historischen Kleinstadt aus ihrer Bildhaftigkeit befreit und als lebendiges städtebauliches Kraftfeld in Szene setzt.“ (Christian Kühn, Die Presse am 26. 2. 2001) Neben der Gestaltung der Platz- und Straßenräume wurde versucht, auch die Verkehrsfrage zu lösen und die stadtnahen Naturräume zu erschließen. Bereits 2001 wurde Waidhofen mit dem Otto Wagner Städtebaupreis für den kreativen Umgang mit der historischen Bausubstanz ausgezeichnet. Die Landesausstellung 2007 wurde als weiterer Impuls der Innenstadtlebung genutzt. Durch spezielle Förderanreize und eine aktive Leerflächen- und Ansiedlungspolitik sowie einen eigens installierten Innenstadtkoordinator innerhalb der Gemeinde konnte in den letzten Jahren eine erfolgreiche Aktivierung der Erdgeschoßzonen erreicht werden. An Konzepten für die teilweise noch leerstehenden Obergeschoßzonen im Zentrum, die das eigentlich viel schwerwiegendere Problem der Erneuerung sind, wird derzeit u.a. im Rahmen eines Projekts der Niederösterreichischen Wohnbauforschung durch das regional ansässige Planungsbüro W30 gemeinsam gearbeitet. ■

In der niederösterreichischen Stadt Waidhofen wurde ein gezieltes Leerflächenmanagement betrieben, das mit den leeren Räumen im Erdgeschoss des Stadtzentrums begann und jetzt die viel problematischeren Obergeschosse thematisiert.

Interview: Was die Wirtsch

Initiativen sollten von

René Tritscher, Geschäftsführer der Sparte Handel der Wirtschaftskammer Österreich, und sein Stellvertreter Roman Seeliger sprachen mit KOMMUNAL über die Initiativen der Wirtschaft zur Attraktivierung der Ortszentren.

In vielen Gemeinden des ländlichen Raums ist festzustellen, dass sich große Einkaufszentren an den Ortsrändern ansiedeln, während die Ortskerne verwaissen ...

RENÉ TRITSCHER: Der Handel ist interessiert, möglichst viel Frequenz in seinen Geschäften zu haben. Daher werden die Unternehmen immer danach trachten, einen optimalen Standort zu finden. Man kann nicht unbedingt sagen, dass sich große Ketten an den Ortsrändern ansiedeln und kleine Geschäfte in den Zentren.

ROMAN SEELIGER: Es war jahrelang so, dass viele Innenstadt-Kaufleute gegen die Einkaufszentren auf der grünen Wiese gekämpft haben. Das wurde zeitweise auch von der Politik unterstützt. Ich denke da etwa an die Einkaufszentren-Verordnung, des früheren Wirtschaftsministers Farnleitner, die den Bau von neuen Einkaufszentren außerhalb der Ortskerne nur unter sehr strengen Auflagen zugelassen hat.

Mittlerweile weiß man, dass es nicht sinnvoll ist, einander zu bekriegen, sondern dass beides

Projektdokumentation „Stadtkernentwicklung Haag/Niederösterreich“

Sie werden uns lieben oder für verrückt erklären

Das Sommertheater Haag und seine Auswirkungen

In den letzten zwölf Jahren fand in der niederösterreichischen Kleinstadt Haag eine intensive Reanimierung des Ortszentrums statt. Neben zahlreichen Aktivitäten am Hauptplatz wurde der gesamte Ortskern neu gestaltet: Gebäude wurden abgebrochen, neue Bauten errichtet, alte Ensembles saniert und erweitert oder mit neuen Nutzungen gefüllt. In zahlreichen Häusern entstand neuer Wohnraum.

Rund 15.000 Besucher kommen jedes Jahr zum Haager Sommertheater. In der Zwischenzeit wurde die Kulisse deutlich erweitert: Längst haben die Grundstücksbesitzer am Hauptplatz ihre Häuser saniert und revitalisiert.

Noch in den Neunzigerjahren war es mit dem historischen Stadtzentrum von Haag stetig bergab gegangen. Einige Geschäfte hatten wegen der Konkurrenz der Einkaufszentren in der näheren Umgebung schon aufgegeben, die Geschäftslokale standen leer. Um den Hauptplatz wiederzubeleben, gründete der Wirt des am Platz beheimateten Café Illich mit dem Stadtamtsdirektor einen Verein für

Stadtmarketing. Gemeinsam mit dem Kulturverein, der am Hauptplatz seit 1995 einen Theaterkeller mit rund 60 Plätzen betreibt, wurde eine erste Aktion entwickelt und umgesetzt: eine Open-Air-Filmvorführung am Hauptplatz, zu der rund tausend Besucher kamen. Der große Erfolg festigte die Idee, den Hauptplatz durch kulturelle Aktivitäten neu zu beleben.

Schon bald war die Idee eines Sommertheaters geboren. Aufgrund des professionell ausgearbeiteten Konzepts sagte der Haager Bürgermeister finanzielle Unterstützung zu – trotz seiner Bedenken, dass es sich um ein recht ausgefallenes Projekt für eine so kleine Gemeinde handle und

es andere Probleme gebe, die gelöst werden müssten. Die Schulen litten schon lange Zeit unter Platzmangel, die Sportstätten waren in einem desolaten Zustand, die Feuerwehr brauchte dringend Unterstützung.

Damit sich das Festival auch wirtschaftlich rechnen musste, musste das Sommertheater mindestens 600 Zuschauern Platz bieten. Für den Entwurf einer temporären Tribüne wurde kurzerhand ein lokaler Architekt beauftragt, jedoch mit unbefriedigendem Ergebnis. Befreundete Architekten rieten den Initiatoren, besser einen Wettbewerb auszuschreiben. Aufgrund des Zeitdrucks entschied man sich für ein kleines geladenes Verfahren. Am Ende entschied sich die Jury für den Entwurf des Wiener Architekturbüros nonconform. Dieses sah eine zweistöckige Holzkonstruktion vor, die sich wie eine Schublade über den Platz schiebt.

Ein Großteil der Gemeinde erklärte die Sommertheater-Initiatoren schlichtweg für verrückt. Erst kurz vor der Premiere im Juli 2000, als die Tribüne bereits aufgebaut war, schlug die Stimmung um. Seither wird Sommer für Sommer zwei Monate lang gespielt. Rund 15.000 Besucher kommen jedes Jahr zum Haager Sommertheater. In der Zwischenzeit wurde die Kulisse deutlich erweitert: Längst haben die Grundstücksbesitzer am Hauptplatz ihre Häuser saniert und revitalisiert.



Im Windschatten des Theatersommers wurde der gesamte Ortskern atmosphärisch umgestaltet und die Gasthäuser mit ihren Gastgärten haben wieder geöffnet.



Seit der Neugestaltung wird der Ortskern immer wieder für Hochzeiten und Maturafeiern genutzt

Bilder: Gerhard Obermayer

Das Haager Sommertheater war vom ersten Tag an ein Imagegewinn, durch den die Landesregierung schließlich auf den Ort aufmerksam wurde. Noch während der Planungsphase trat Haag dem Programm der Dorf- und Stadterneuerung Niederösterreichs bei, das Beratungsleistungen und spezielle Förderungen zur Verfügung stellt. Vier Jahre lang konnten Bürger und Gemeinde Ideen und Projekte zur Entwicklung ihrer Stadt einreichen. Die Aufgabe des im Prozess vorgesehenen überparteilichen Stadterneuerungsbeirates übernahm der Verein für Stadterneuerung und Stadtmarketing „Wir Haager!“.

Seither gibt es einen spürbaren Zuzug in den Ort, dessen Stimmung als äußerst anregend empfunden wird. Vor allem im Stadtzentrum wurde Wohnraum geschaffen, der von der Bevölkerung gut angenommen wird. Auf diese Weise ist es gelungen, leer

stehende Häuser zu sanieren und mit neuem Leben zu befüllen. Die Wertsteigerung der Immobilien animiert auch zahlreiche private Besitzer und Investoren. Die kurzen Wege zur Bäckerei, zur Fleischerei oder zu anderen Nahversorgern werden ebenso geschätzt wie die zwanglose Geselligkeit im Wirtshaus und in den Gastgärten am Hauptplatz. Das Gasthaus Wagner wurde an die nächste Generation übergeben und gilt seither als Jugendtreffpunkt.

Das Sommertheater hat aber nicht nur die Wirtschaft beflügelt, sondern auch die Gemeinschaft: Rund 300 Leute helfen jedes Jahr ehrenamtlich mit – vom Aufbau der Bühne über das Verkaufen von Eintrittskarten bis hin zu den Aufräumarbeiten nach der Vorstellung.

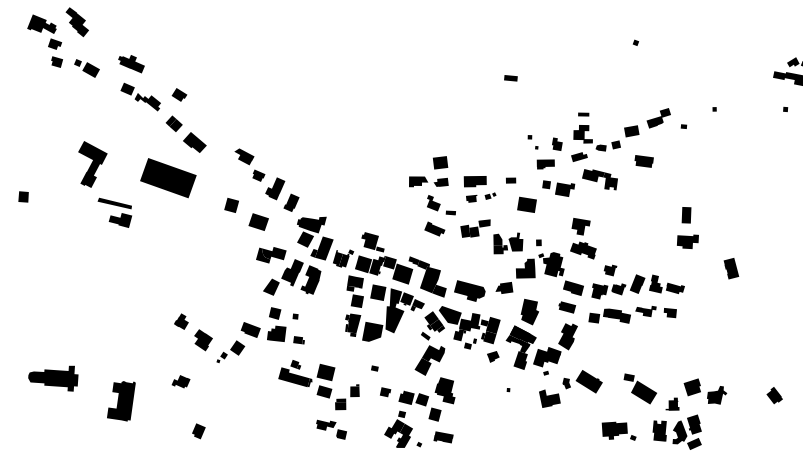
Als größtes Projekt der Stadterneuerung wurde 2008 der Hauptplatz neu gestaltet. Den dafür ausgelobten

Wettbewerb gewann abermals non-conform. Die Architekten verwandelten den heterogenen „Fleckerlteppich aus Asphalt“ – so ein oft gehörter Begriff in der Vergangenheit – in ein zunächst unregelmäßig scheinendes Bodenmuster aus hellem und dunklem Granit. Von einem ganz bestimmten Punkt aus betrachtet mutiert das Liniengewirr zu einem rechtwinkligen Raster. Ein neues Beleuchtungskonzept von Dieter Bartenbach unterstreicht die perspektivische Wirkung und gibt dem Platz Atmosphäre. Nach vielen Jahrzehnten hat Haag nun endlich eine Mitte. Nicht nur im Sommer.

Roland Gruber

Projektdokumentation „Ortskernprojekt Fließ/Tirol“

Fließ
Lage Tirol (A)
Einwohner 2924
Fläche 47,6 km ²
Anzahl der Ortsteile 3



Fließ

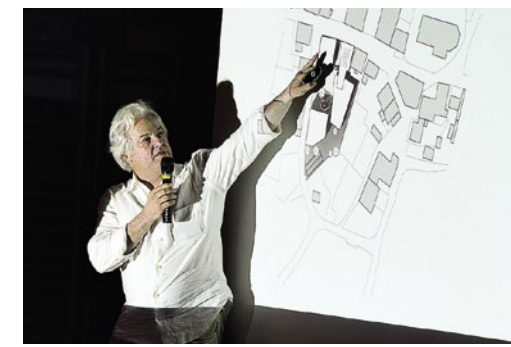
In der kleinen Tiroler Gemeinde wird erstmals ein innovatives Wettbewerbsverfahren für kleine Ortschaften erprobt: die „vor ort ideenwerkstatt(R)“. Das dialogische Prinzip wird hierbei konsequent ausgereizt.

Um die Entwürfe vor Ort zu diskutieren, trägt die Jury die Modelle zum Bauplatz, der mit gelbem „Ideenband“ markiert ist.

Schwarzplan im Maßstab 1:7500, Fotos: nonconform



Roland Gruber erklärt die „vor ort ideenwerkstatt“



Rainer Köberl präsentiert seinen Entwurf



Der Siegerentwurf

Für kleine Gemeinden ist der offene, anonyme Architekturwettbewerb für kommunale Bauaufgaben nicht immer der erfolgreichste Weg. Zwar fördert dieser oft ein großes Spektrum an Lösungen, die Entscheidung muss anschließend aber mit viel Überzeugungsarbeit an die Gemeinde vermittelt werden. Stößt das Wettbewerbsergebnis in der Gemeinde auf mangelnde Akzeptanz oder gar Widerstand, können auch gute Projekte noch vor der Realisierung scheitern.

In der Tiroler Gemeinde Fließ hat man sich im Jahr 2012 daher für ein neues Wettbewerbsverfahren entschieden. Der Dialog zwischen der Gemeinde, den Bürgern und den Architekten stand in unterschiedlichen Phasen des Wettbewerbsprozesses – einer Verknüpfung aus Bürgerbeteiligungsverfahren und klassischem Architekturwettbewerb – im Vordergrund. Das Architekturbüro nonconform begleitete den Wettbewerb fachlich und setzte seine Beteiligungsmethode „vor ort ideenwerkstatt®“ ein.

Die Gemeinde schrieb einen Wettbewerb für ein Nutzungsdurchmischtes Dorfhaus aus, das Wohnen, Arbeiten und Einkaufen verbindet und das Dorfzentrum aufwerten soll. Zudem sollte der Dorfplatz als Treffpunkt gestaltet werden. Die Ausschreibung forderte, dass der Projektentwicklungsprozess, die neuen Gebäude und öffentlichen Räume einen wesentlichen Beitrag zur Tiroler Wohnbaudiskussion leisten. Wohnbau in Tirol sollte nicht mehr als Solitär auf der grünen Wiese entstehen, sondern als Teil einer ganzheitlichen Ortsentwicklung.

Das Wettbewerbsverfahren gliederte sich in neun Stufen:

Gemeinderatsbeschluss | Nach dem Beschluss, auf einer historisch wichtigen und topografisch anspruchsvollen Brache im Dorfzentrum ein neues Gemeindezentrum zu errichten, entwickelte eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Ge-

meinderäten und Bürgern, ein erstes grobes Raumprogramm, eine Art „Wunsch Katalog“. Auf dieser Basis wurde eine Kostenschätzung erstellt, die Gebäude und notwendigen Grundstücke erworben und ein Beschluss für den Projektstart getroffen.

Wettbewerbsstufe 1 | Es wurde ein zweistufiger, offener Architekturwettbewerb nach den Kriterien des Bundesvergabegesetzes ausgeschrieben. Die sich bewerbenden Architekturbüros sollten Erfahrungen mit Bürgerbeteiligungsverfahren und im (kostengünstigen) Wohnungsbau aufweisen sowie ein Referenzprojekt vorlegen. Aus 18 Bewerbern wählte die Jury in Fließ fünf Büros – von erfahrenen bis jungen Architekten – zur Teilnahme am Wettbewerb aus.

Wettbewerbsstufe 2 | Drei Wochen vor Wettbewerbsdurchführung wurden den Teilnehmern Unterlagen zu den Verfahrensregeln und das Raumprogramm zugesandt.

Vor Ort Ideenwerkstatt | Den Auftakt zum Wettbewerb bildete ein zweitägiges Hearing, das sich zu einer „vor ort ideenwerkstatt®“ entwickelte. Es wurden Gespräche, Stammtische, Vorträge usw. angeboten, bei denen die geladenen Architekten mit der Bevölkerung gemeinsam Ideen finden und diskutieren konnten. Eine Website dokumentierte den Verlauf. Auch versuchte man, junge Gemeindebürger in das Projekt einzubinden. So führten zum Beispiel Schüler ein Theaterstück auf, um den Architekten ihre Überlegungen für das zukünftige Gemeindezentrum zu präsentieren. Am Ende der Ideenwerkstatt stand das Raumprogramm fest, das einstimmig von der Bevölkerung, den Architekten und den Gemeinderäten beschlossen wurde.

Ausarbeitungsphase | Im Anschluss hatten die fünf Architekturbüros fünf Tage Zeit für die Ausarbeitung ihres Konzepts und den Projekt-

entwurf. Die Darstellung war frei wählbar; die Farbe des Modells wurde vereinheitlicht.

Jurysitzung | Entsprechend dem Bundesvergabe-gesetz war der erste Teil der eineinhalbtägigen Jurysitzung anonym. Am Abend erfolgte die Aufhebung der Anonymität, danach standen die Architekten in einer öffentlichen Veranstaltung der Jury für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Am nächsten Vormittag war die Jurysitzung für alle Bürger offen, die Projekte wurden diskutiert und gemeinsam Stimmungsbilder eingeholt. Nachmittags zog sich die Jury zurück und traf die Entscheidung.

Präsentation | Den Abschluss der Jurysitzung bildete eine öffentliche Präsentation, bei der die Jury ihre Entscheidung bekannt gab und begründete. Danach wurden alle Projekte der Bevölkerung präsentiert, und es gab eine Ausstellung.

Umsetzung | Im Anschluss wurde das Siegerbüro vom Bürgermeister mit der Realisierung beauftragt.

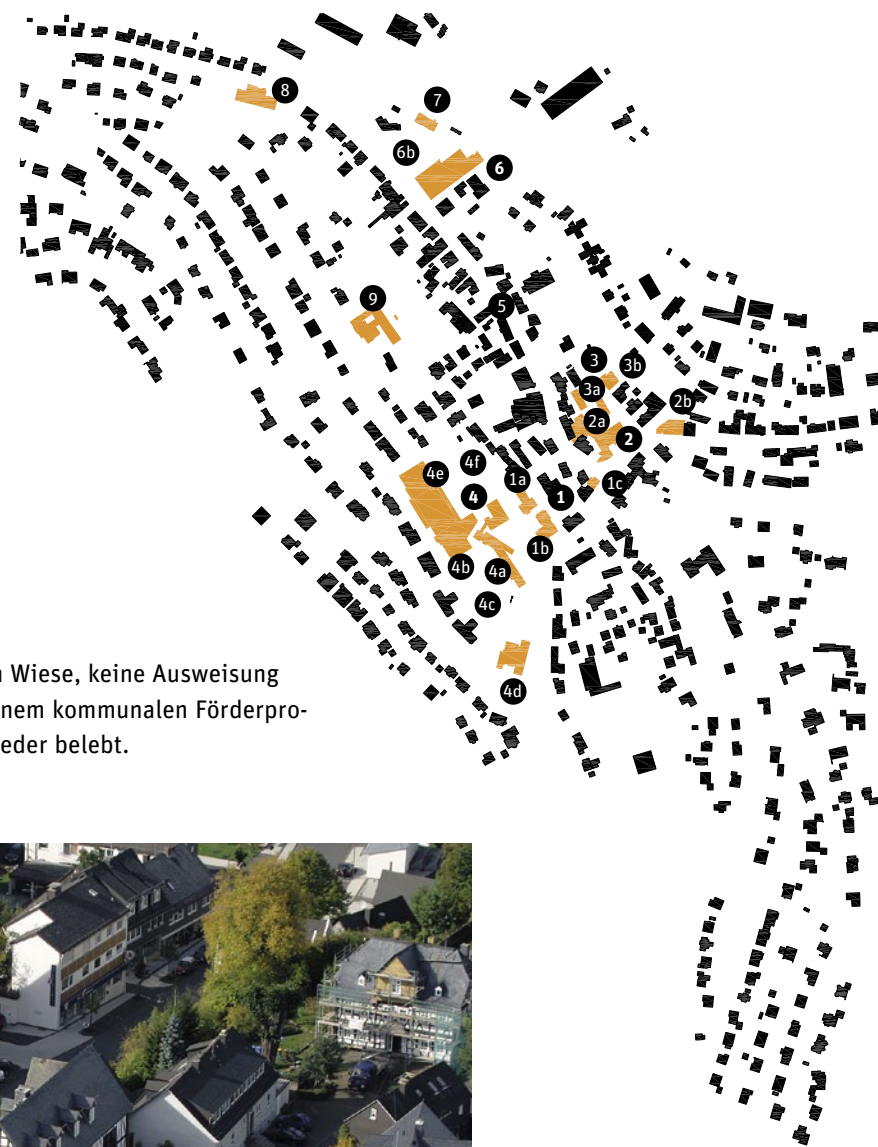
Reflexionsrunde | Einen Monat nach der Juryentscheidung fand eine ausführliche Feedbackrunde mit allen Beteiligten statt, die sich durchweg sehr zufrieden mit dem partizipativen Verfahren zeigten. Die Interaktion zwischen den verschiedenen Parteien hat viele Barrieren abgebaut und eine neue Qualität des Dialogs etabliert. Die breite Akzeptanz des Ergebnisses erzeugte eine positive Stimmung in Bezug auf die Realisierung.

Auch der Sieger, Architekt Rainer Köberl, zog ein positives Resümee aus dem neuen Wettbewerbsverfahren: Ein Vorentwurf, den er noch vor der Ideenwerkstatt nach Besichtigung des Bauplatzes skizziert hatte, entwickelte sich im Dialog zu einem neuen räumlichen Konzept und schließlich zu einem maßgeschneiderten Entwurf für die Gemeinde. *RG*

**Projektdokumentation
„Ortskernentwicklung Burbach/Nordrhein-Westfalen“**

1 Ortszentren stärken

- | | |
|--|--|
| 1 Erster Bauabschnitt – Ortsmitte (1985–87) | 4 Dritter Bauabschnitt (2002) |
| 1a Ansiedlung Läden und Nahversorgung | 4a Grundschule (Bestand) |
| 1b Neubau Bürgerhaus | 4b Erweiterung Schulhof auf dem Dach des Einzelhandels |
| 1c Gastronomie (Sanierung) | 4c Busbahnhof und PKW-Stellplätze (Bestand) |
| 2 Zweiter Bauabschnitt – Römerpassage (2000) | 4d Kindergarten |
| 2a Altbausanierung und Neubau, Ansiedlung von Einzelhandel | 4e 2-fach-Turnhalle |
| 2b Parkhausneubau mit Büros | 4f Parkplatz Einkaufszentrum |
| 3 Übernachtung und Gastronomie (2002) | 5 Rückbau Nassauische Straße (2001/02) |
| 3a Restaurant im sanierten Fachwerkhaus | 6 Vierter Bauabschnitt – großflächiger Einzelhandel im Ortskern (2010/11) |
| 3b Hotel (ehem. Dorfschule) | 6b Parkplatz |
| | 7 Bahnhof |
| | 8 Rathaus |
| | 9 Kinderzu Hause |



Burbach

Keine Genehmigungen mehr für Einzelhandelsketten auf der grünen Wiese, keine Ausweisung neuer Wohnflächen – mit einer konsequenten Flächenpolitik und einem kommunalen Förderprogramm für das Bauen im Ortskern hat die Gemeinde ihr Zentrum wieder belebt.



Schwarzplan im Maßstab 1:7500; Luftbild: Gemeinde Burbach

Seit Jahren setzt Burbach beispielhafte Impulse für die Stärkung der Ortszentren, im Hauptort wie in den dazugehörigen Dörfern. Ein Kernthema der Gemeindeentwicklung ist die konsequente Flächenpolitik. Außerhalb der Ortskerne gibt es seit mehreren Jahren nahezu keine Genehmigungen für Wohnungsbau oder Einzelhandel. Die Gemeinde versucht, die Potenziale von Baulücken, Brachen und Leerständen zu nutzen. Diese Strategie, die dem ungeheuren Druck der großen Einzelhandelsketten standhalten muss, macht sich bezahlt – das Zentrum lebt, es gibt im Hauptort nur ein leerstehendes Geschäftslokal, und es entstehen intelligente Nutzungsmischungen. So haben in einem Gebäude mitten im Ort ein großer Supermarkt, ein Drogeriemarkt und ein Bekleidungsgeschäft Eingang gehalten. Über dem Supermarkt befindet sich die Turnhalle der Schule.

Bis Ende der 90er fand die Entwicklung vorwiegend in Neubaugebieten statt. Im Ortskern passierte nicht viel, ein Teil der Gebäude war stark sanierungsbedürftig. Erst der Bau einer Umgehungsstraße brachte Veränderung. Ein wichtiges Projekt war im Jahr 2000 die Umgestaltung der Ortsmitte durch den Ankauf mehrerer leerstehender, teilweise historischer Gebäude und ihren Umbau zu einer Einkaufspassage, der Römerpassage. Der Eigentümer der größten Immobilie, ein Elektrohändler, suchte einen neuen Standort, wodurch sein Geschäft neben anderen desolaten und sanierungsbedürftigen Gebäuden zur Disposition stand. Die Gemeinde nahm sich Zeit, um Ideen zu sammeln. Anstelle eines Wettbewerbs wurde in Gesprächen mit allen Beteiligten und Betroffenen der ideale Plan gefunden und weiterentwickelt. Es sollte eine ausgewogene Mischung von Sanierung, Abriss und Neubau sowie öffentlichen und privaten Nutzungen werden. Einige Häuser wurden abgerissen, andere saniert und mit der neuen Einkaufspassage verbunden. Das brachte Platz für weitere Geschäftsflächen und eine öffentliche Bibliothek. Auch in den umliegenden Häusern entstanden neue Nutzungen, so ein Restaurant mit Hotel, das auf zwei Gebäude aufgeteilt ist, und ein Kulturhaus im sanierten ältesten Gebäude der Gemeinde, der „Alten Vogtei“.

Damals fiel auch die Entscheidung, den Lebensmittelhandel im Ort zu halten und keine Genehmigungen auf der grünen Wiese zu erteilen. Ausgehend vom Passagenprojekt gab es von 2000 bis 2007 eine intensive Ortsteilplanung mit diversen Bürgerforen unter fachlicher

Begleitung der Fakultät Städtebau und Architektur der Universität Siegen. Dies stärkte erheblich die positive Wahrnehmung des eigenen Dorfes. Zeitgleich wurden im Flächennutzungsplan keine neuen Wohnbauflächen mehr ausgewiesen. Aus diesen Impulsen und der Arbeit mit örtlichen Vereinen erwuchs die Idee, die vielen Bausteine zur Stärkung der Ortskerne im Projekt „Lebenswerte Dörfer“ zusammenzufassen. Daraus entwickelte sich das kommunale Förderprogramm „Bauen in den Ortskernen“. Es bietet seit 2009 finanzielle Anreize für bauliche Maßnahmen innerhalb der Ortskerne der Dörfer. Das Programm mit seinem niedrigen Jahresbudget von 50.000 Euro sieht sich vor allem als Impulsgeber und dient der Beratung und Bewusstseinsbildung. Bisher wurden über hundert Förderanträge von Privatpersonen bewilligt, u. a. für den Kauf von Häusern im Ortskern, für Neubauten, barrierefreien Umbau oder energetische Sanierung und dorfgerechte Bepflanzung.

An das Förderprogramm ist eine Bauberatung durch Architekten gebunden. Damit versucht die Gemeinde, eine Sicht für das Thema Bauen und Wohnen im Ortskern zu erzeugen, die demographische, energetische und gestalterische Aspekte berücksichtigt. Obwohl das Programm die Kosten der Bauherren nicht wesentlich verringert, sensibilisiert es für die Folgekosten einer Erschließung peripherer Neubaugebiete, wie Infrastruktur und hohe Kosten für Mobilität. Diese Zusammenhänge zu vermitteln und Wohnen im Ortskern als hochwertige Alternative zu etablieren ist das zentrale Anliegen des Programms. Daher kommt der Öffentlichkeitsarbeit eine wesentliche Rolle zu. Eine „Baufibel“ dokumentiert gelungene Beispiele, die besichtigt werden können, und unterbreitet Gestaltungsvorschläge. Sie macht auf städtebauliche und architektonische Qualitäten sowie auf ortstypische und unverwechselbare Merkmale aufmerksam. So werden die Bürger für die Qualitäten des eigenen Dorfes, wie ein gewachsenes Ortsbild und Material- und Farbensprache der Gebäude, sensibilisiert.

Trotz der Aufklärungsarbeit, die auch von der Universität Siegen unterstützt wird, die Musterentwürfe für modernes, aber städtebaulich angepasstes Bauen im Ortskern von Burbach geliefert hat, bestechen bisher weniger konkrete Bauten, sondern der baukulturelle Prozess. Die Architektur der Neubauten ist von solider Qualität, Leuchtturmprojekte sind jedoch so gut wie keine vorhanden. *RG*

Burbach
Lage Nordrhein-Westfalen (D)
Einwohner 4469
Fläche 12,3 km ²
Teil der Gemeinde Burbach (9 Ortsteile)



Eine „Baufibel“ soll helfen, den Blick für die gestalterischen Qualitäten des eigenen Orts zu schärfen.

Alle Fotos S. 27–53, soweit nicht anders angegeben: LandLuft