

Entwicklung des Altstadtzentrums langfristige Stadtkernbelebung Potentiale im Stadtkern von Waidhofen/Ybbs

Niederösterreichische Stadterneuerung
Stadtmarketing Waidhofen/Ybbs
Magistrat Waidhofen/Ybbs

Blick vom Rothschildschloss



Blick vom Stadtturm



Altstadtkern Waidhofen/Ybbs



Daten u. Fakten Waidhofen/Ybbs

- Fläche 131,57 km²
- Waidhofen setzt sich aus 5 KG zusammen
- 11 470 Einwohner (Bevölkerungsstand 1934 lag bei 11.417 Einwohner)
- davon 540 Bewohner im Stadtkern
- ca. 4500 Haushalte
- 250 Objekte im Stadtkern
- 572 Betriebe
- davon 160 Handels- u. Dienstleistungsbetriebe im Zentrum
- Rund 6 500 Arbeitsplätze



Ausgangssituation

- Wettbewerbsvorteil für Grüne Wiese (Förderwesen, Brand- und Denkmalschutz, Flächengrößen, billigeres Bauen usw.)
- Ab 1990 schleichende Ausdünnung und Entwertung der Altstadt
- 2004 rund 25 % leerstehende Geschäfte im Zentrum von Waidhofen
- Lebensraum Stadtzentrum als Wohn- u. Wirtschaftsraum liegt brach



Flächen mit längerem Leerstand



Bausubstanzverlust



Wertverlust von Stadthäusern



Impulse mit Masterplan

- Auslöser war ein städtebaulicher Wettbewerb für den Stadtkern
- Räumliche Vision für 20 Jahre
- Ganzheitliche Betrachtung aller Entwicklungsbereiche
- **Siegerprojekt war die Grundlage für die künftigen Entwicklungen von Waidhofen/Ybbs**
- *Bauliche Stadtgestaltung*
- *Verkehrsentwicklung*
- *Lebensräume im Stadtkern*
- **Die Politik hat sich dazu bekannt und die Rahmenbedingungen geschaffen**

Aufgabenstellung u. Impulse

- Erhebung der Ausgangssituation
- Ganzheitliche Betrachtung des Altstadtkern
- **Klare Festlegung der Zentrumszone** u. somit Sicherheit für Wirtschaft in der Innenstadt
- Betrachtung der Stadthäuser mit Nutzungsmöglichkeiten **in allen Geschossen und im Kontext der gesamten Stadt**
- **Leben - Wohnen - Arbeiten in der Stadt**
- Impuls Landesausstellung 2007 direkt im Stadtzentrum

Maßnahmen u. Rahmenbedingungen zur Branchenansiedelung

- Aufgaben der Wirtschaft, aktives Stadtmarketing (106 Mitglieder)
- Rahmenbedingungen durch Gemeinde, Zentrumszone u. Mietzuschuss als Gründeranreiz
- Leerflächenmanagement und Branchenansiedelung
- Klares Bekenntnis zu den wirtschaftlichen- u. touristischen Leitbetrieben

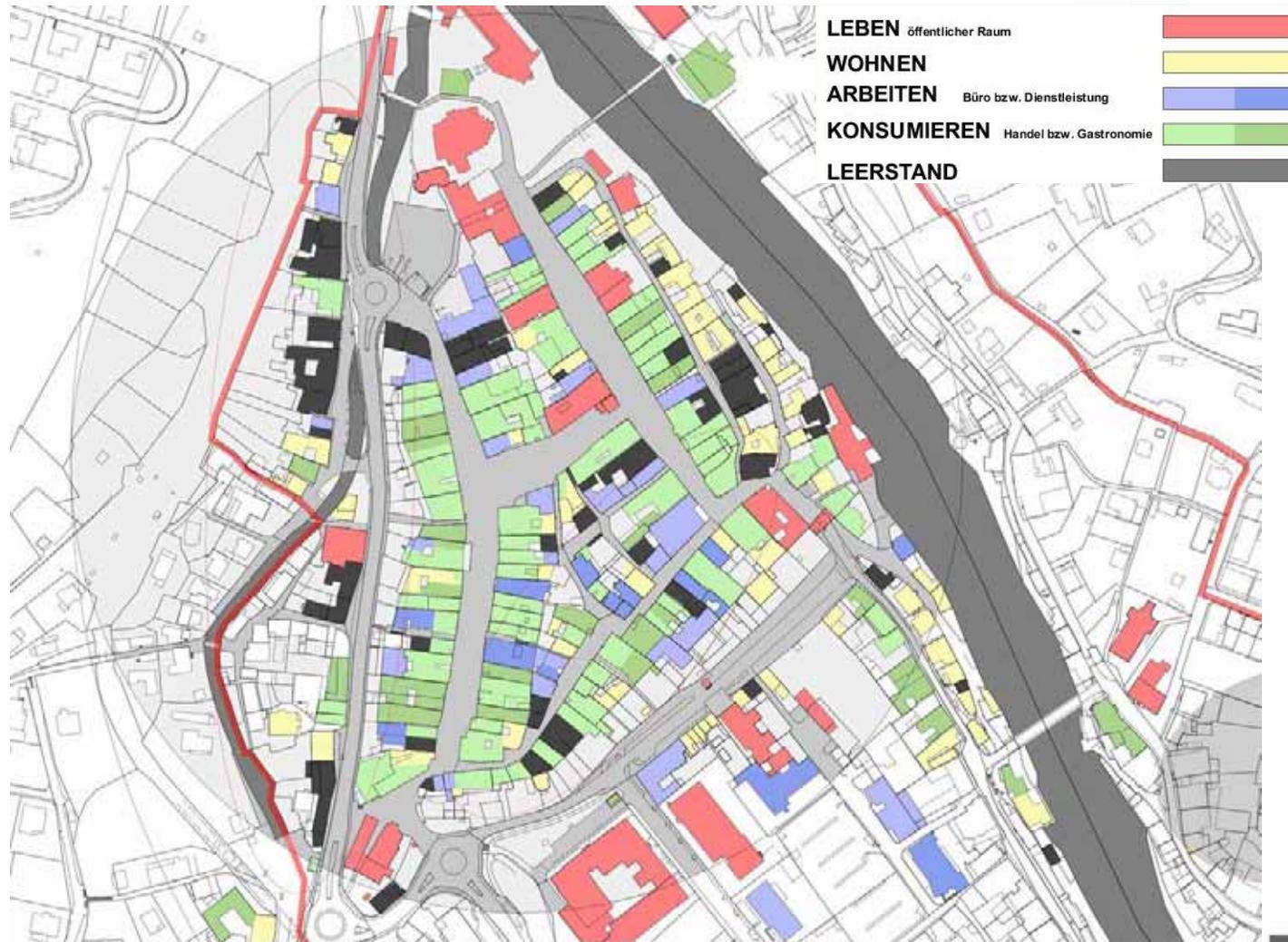
Impuls Landesausstellung



Hotel an der Eisenstrasse

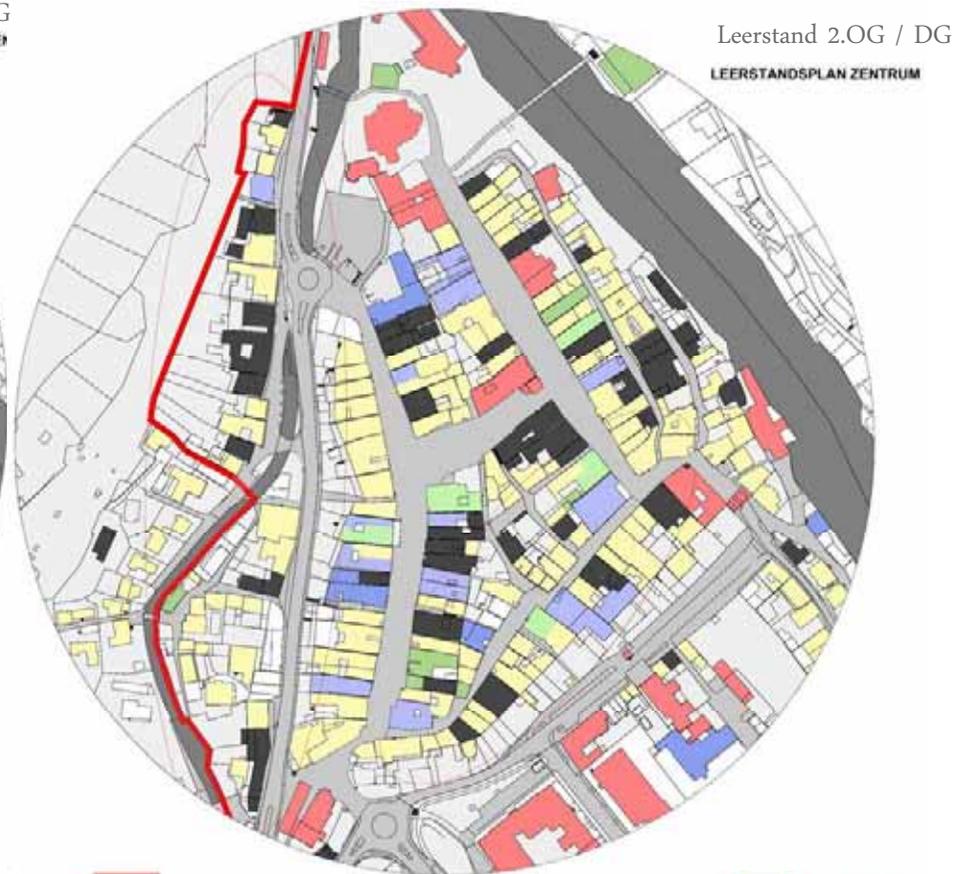
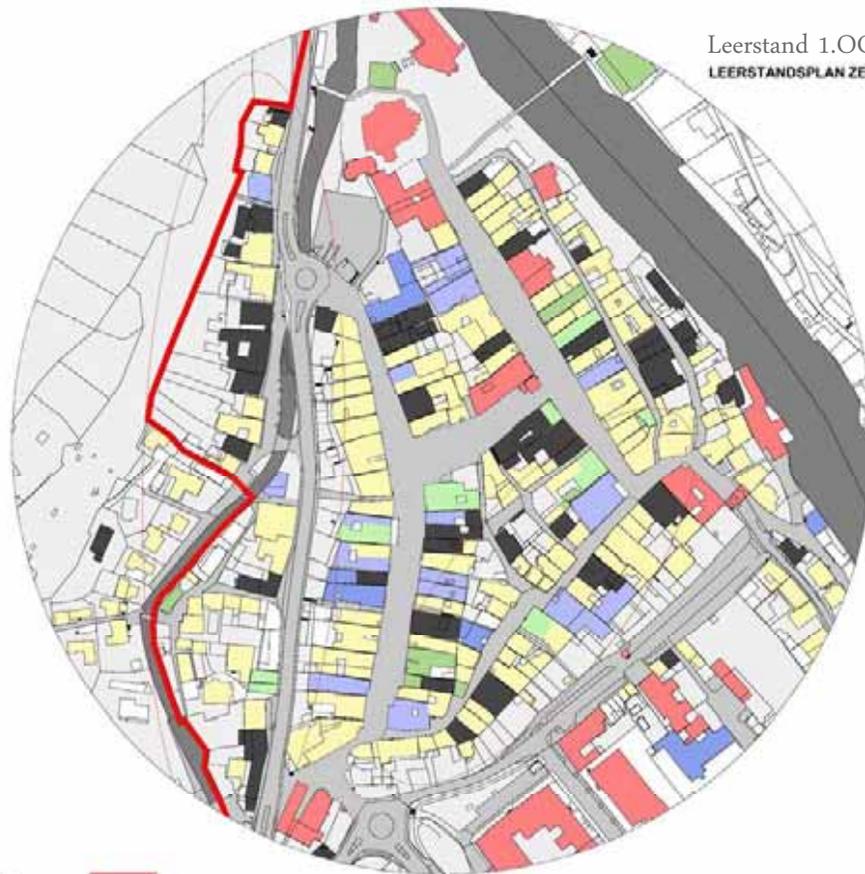


Lebensraum Altstadt Ende 2013



mögliche Stadtgrenze
GRENZE ZENTRUMSZONE

Bestandsaufnahme Obergeschoße



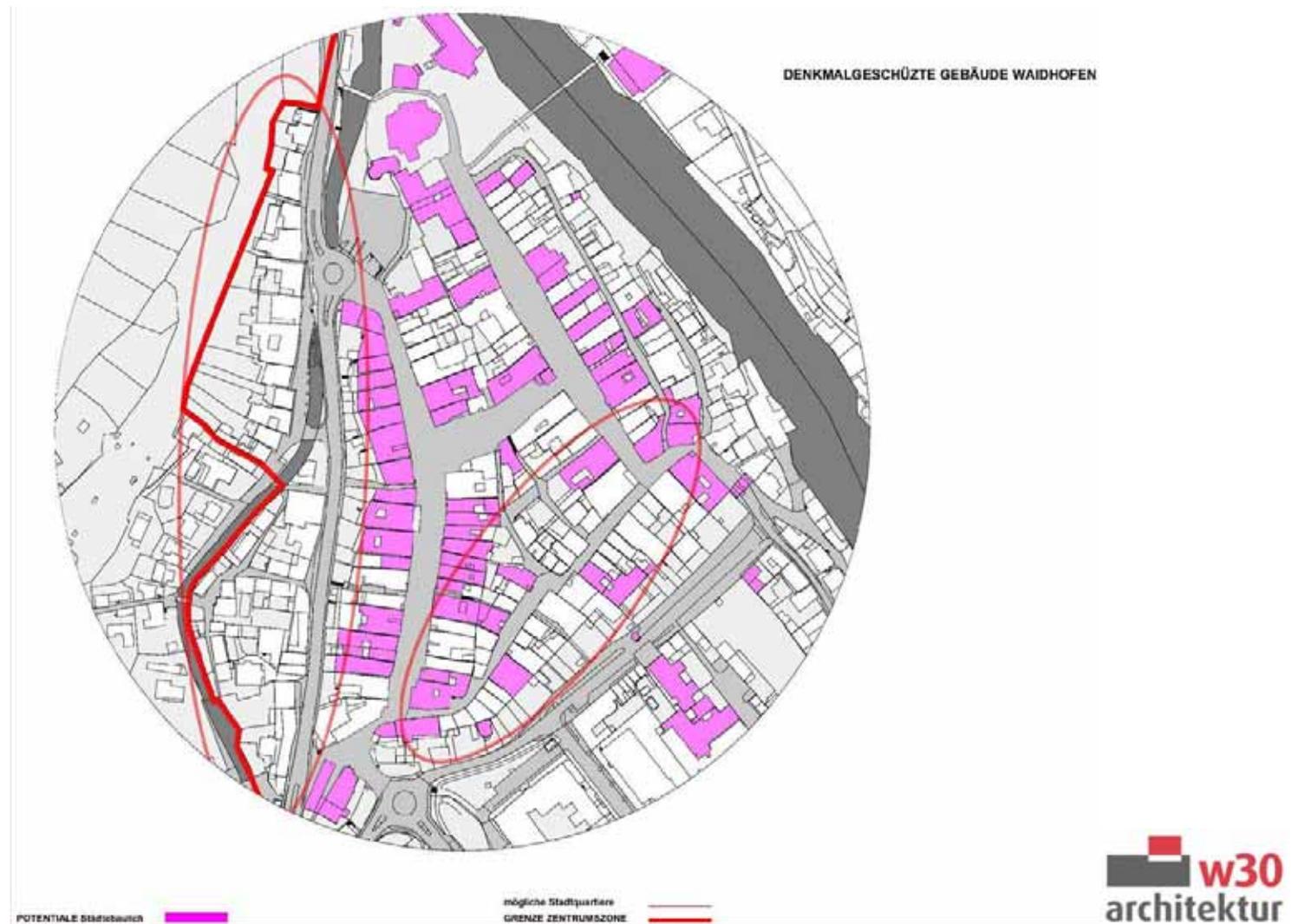
LEBEN
WOHNEN
ARBEITEN
KONSUMIEREN
LEERSTAND



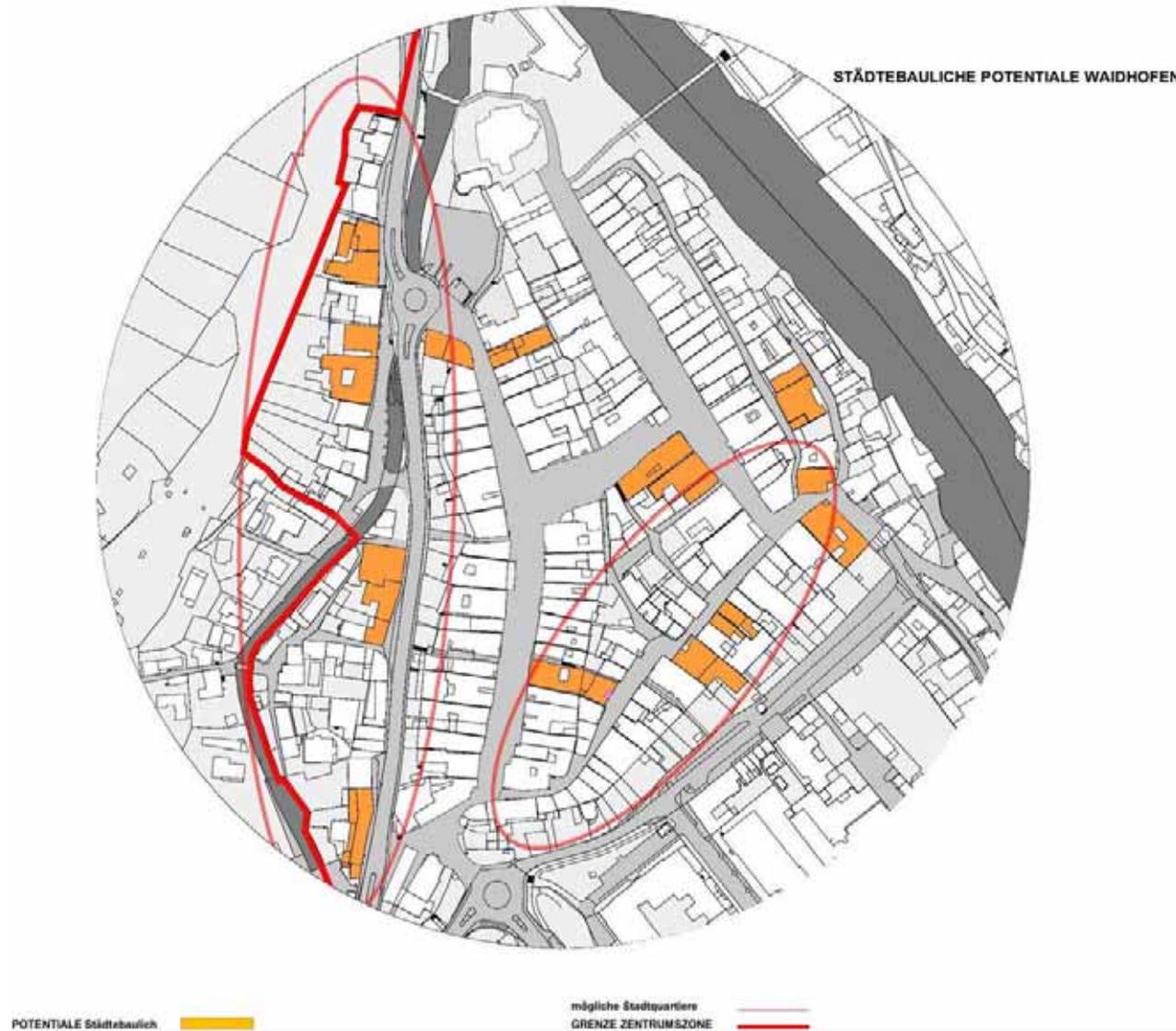
mögliche Stadtpartiere
GRENZE ZENTRUMSZONE



Denkmalschutz in der Altstadt W/Y



Potential im Zentrum von Waidhofen/Ybbs



Potentiale



Hausbesitzerstammtische

- Bedarfserhebung u. Bewusstseinsbildung mit den Hausbesitzern
- Erkennen der Potentiale
- Hilfestellung durch Nutzungskonzepte für Stadthäuser
- Überzeugungsphase bis zu den ersten Umsetzungen
- Laufend Nachfolgeprojekte (Schneeballeffekt)



Nach 10 Jahren Stadtentwicklung

- Rund 50 Veränderungen bei Geschäfts- u. Dienstleistungsflächen
- 32 Betriebe NEU
- 18 Betriebe Erweiterung oder Übernahme
- 15 Nahversorgungsbetriebe im Zentrum als Frequenzbringer
- 2 starke Markttage je Woche als Frequenzbringer
- Laufende Sanierung der Bausubstanz alter Stadthäuser

Neue Betriebe



Neue Betriebe



Neue Betriebe



Neue Betriebe



Biofeinkostmarkt „Die Hoflieferanten“



Mode von Arcada



Wohnen im Zentrum

- **2010 wohnten nur mehr 540 Personen im Altstadtkern**
- Bauen im Bestand Um-und Neunutzungen als Herausforderung
- **Durch Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum sollen bis 2020 1.000 Personen im Zentrum wohnen**
- Hauptzielgruppen sind altersgerechtes Wohnen u. junges Wohnen
- Rahmenbedingungen für Wohnen im Zentrum
- Wohnen bringt Tagesfrequenz ins Zentrum

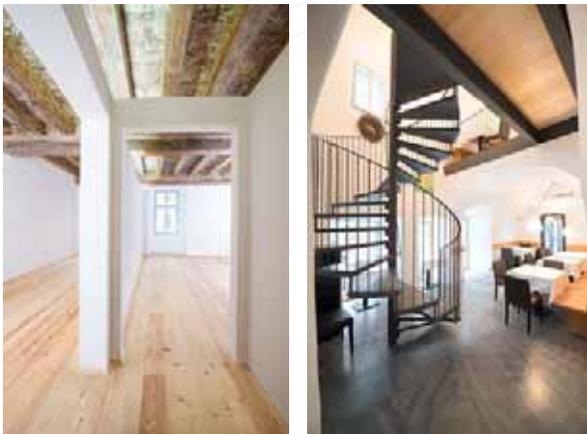
Projekt | Stadthaus Rigler



ANFORDERUNGEN

- Schaffung von neuem und großzügigem Wohnraum in einem bestehenden Altstadthaus
- harmonische Integration in das historische Stadtbild und Fassadenensemble
- barrierefreie Erschließung des gesamten Hauses für flexible und altersgerechte Nutzung

Projekt | Altstadtthaus Forster



ANFORDERUNGEN

- Sanierung eines über einen langen Zeitraum leer stehenden Gebäudes in der Altstadt
- Errichtung von flexiblen Mietflächen in den Obergeschossen
- Umbau eines im Hof befindlichen Stöckelgebäudes (ehem. Wirtschaftsgebäude) zu einem Gastronomiebetrieb
- Nutzung des Innenhofes und Wahrung der Denkmalrelevanten Bauteile

Projekt | Ärztehaus



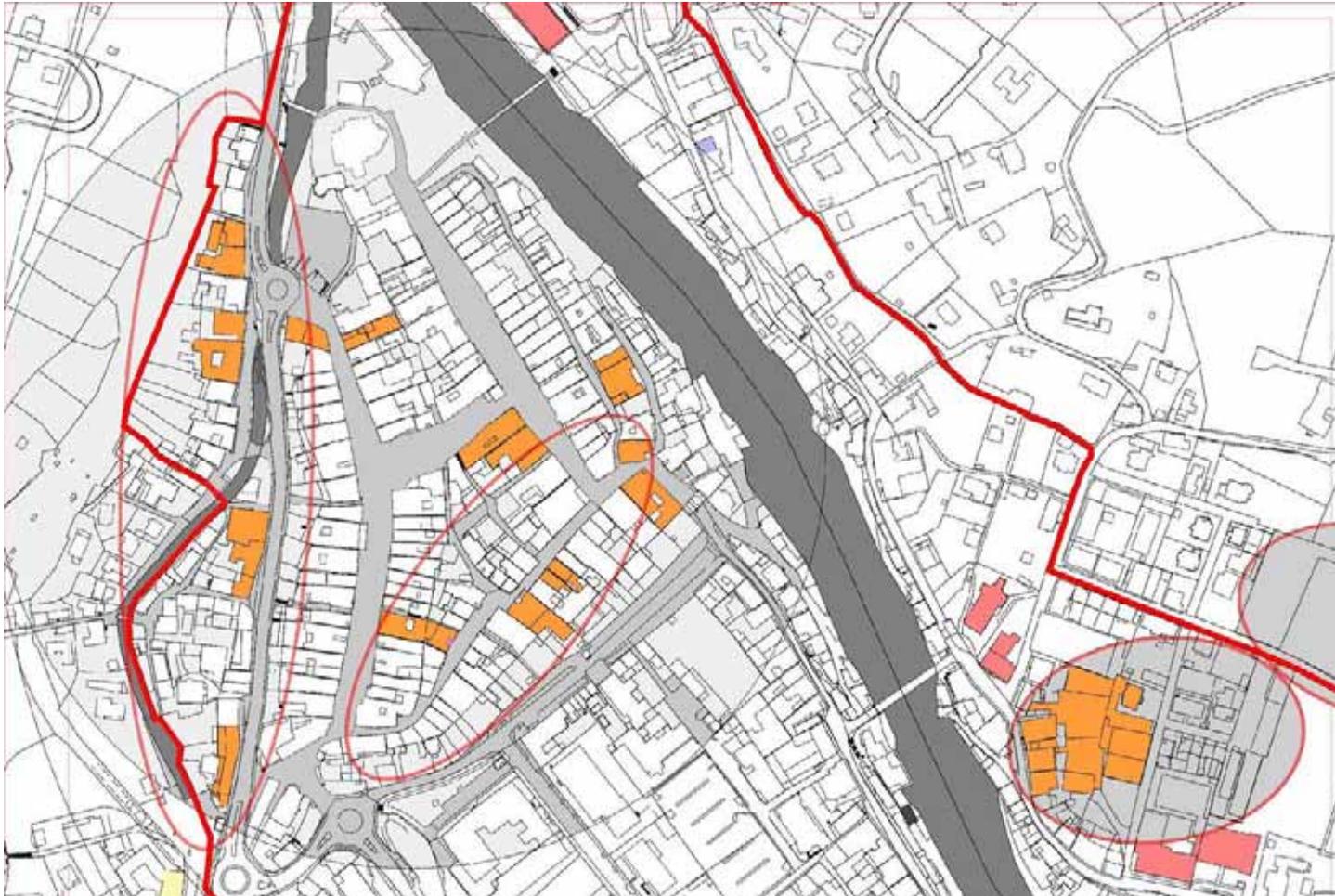
ANFORDERUNGEN

- komplette Wiederbelebung eines kompletten Leerstandes im Zentrum
- nachhaltige Sanierung der vorhandenen Fläche im Auftrag der Stadtgemeinde unter Wahrung des part. Denkmalschutzes
- Schaffung qualitativer Dienstleistungsräumlichkeiten bei maximaler Ausschöpfung der vermietbaren Fläche
- barrierefreie Erschließung des gesamten Hauses für flexible Nutzung

Quartiersentwicklung am Anfang

- Definition von Quartieren als abgegrenzte Entwicklungszonen
- Bestandsanalyse der Quartiere
- Potenzialsuche: Was macht das Quartier aus?
Potenzial? Schwächen?
- Bildung von Entwicklungsteams (z.B. Vereine, Hausbesitzer, etc.)
- Zieldefinition und Maßnahmenplanung für das Quartier –
auch als Orientierungshilfe für Hausbesitzer

Quartiersentwicklung



Markenprozess Waidhofen/Ybbs

- Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing und der Gemeinde beim Markenprozess, Integration im Leitbild der Stadt
- Wohn- und Wirtschaftsraum als integraler Bestandteil des Markenprozesses für die Stadt Waidhofen
- Attraktiver Wohnraum im Stadtzentrum als wichtiger Standortfaktor für die regionale Wirtschaft



Conclusio

- Erarbeitung von Visionen - 10 Jahre im Voraus
- Netzwerk u. Zusammenarbeit aller Kräfte für die Innenstadt
- Wohnen als Schlüssel für belebte Innenstädte - daraus folgen Nahversorgung, Gesundheitseinrichtungen, Dienstleistungen, Verwaltung und öffentliche Nutzungen
- Es gibt keine allg. gültige Patentlösung - die Struktur vor Ort und die handelnden Personen spielen eine große Rolle
- Betroffene einbinden, Eigentümer überzeugen
- Ausdauer in der strategischen Umsetzung der Visionen bringt Veränderung, ein sichtbarer Erfolg stellt sich dabei erst mittelfristig ein
- nur gute Vorschläge sind zu wenig
- Begeisterung, Motivation, Leidenschaft, Ausdauer

Waidhofen Ybbs „So klingt das Leben“



Waidhofen Ybbs „So klingt das Leben“



Waidhofen Ybbs „So klingt das Leben“



Waidhofen Ybbs „So klingt das Leben“

