



# Studie Aktivierung von Ortskernen Bad Hofgastein Abschlussbericht März 2022



## Ein belebter Ortskern bringt Lebensqualität

Bad Hofgastein war es stets ein Anliegen, dass der Ortskern belebt ist und von Einheimischen wie Touristen als attraktiver Lebensraum wahrgenommen wird. Die Herausforderungen dies beizubehalten sind für alle Ortschaften groß. Geschäfte mit kleiner Verkaufsfläche sind schwer vermietbar und dies führt zu einer Verödung in den Ortszentren. Die Ansiedelung erfolgte bisher oft an den Ortsrändern mit übergroßen Parkplätzen und den verbundenen Nachteilen wie Bodenverbrauch und immer stärkerer Angewiesenheit auf das eigene Auto.

Ein lebendiger Ortskern unterstützt das Gemeinschaftsleben und fördert die lokale Wertschöpfung. Die Zersiedelung wird eingedämmt und öffentlicher Verkehr ermöglicht. Am Beispiel Bad Hofgastein zeigt diese Studie, wie durch verschiedenen Maßnahmen eine Aktivierung von Ortskernen gelingen kann.

Wichtig ist eine integrierte Mischung der Funktionen Arbeiten, Versorgung, Wohnen, Erholung und Bildung, kombiniert mit kurzen Wegen und möglichst fußläufiger Entfernung. Es braucht Lösungen für eine Verbindung der verschiedenen Formen der Mobilität, von Fußgängerzonen, dem Radverkehr, öffentlichen Verkehrsmitteln und einer Anbindung des Individualverkehrs. Daraus kann ein Ortskern entstehen, der als Erlebnisraum gestaltet ist und sich an den Bedürfnissen der Menschen orientiert. Dass dies gelingt wird schnell daran sichtbar, dass sich Menschen jedes Alters hier gerne aufhalten. Dass Kinder den Ortskern als Spielraum nutzen können und ältere Menschen ihn als Lebensraum auch für soziale Kontakte wahrnehmen.

Anfangen von autofreien Begegnungszonen, der Aktivierung von nicht genutzten Hotelgebäuden oder der Verdichtung und Überbauung von Grauland; diese Studie bietet einen umfangreichen Einblick in eine Vielzahl von Möglichkeiten. Ich bin überzeugt davon, dass diese Studie wichtige Impulse gibt und mutige Ideen im Bereich der Gemeindeentwicklung aufzeigt.

Danke an die Gemeinde Bad Hofgastein und das Projektteam unter der Leitung von FH-Prof. Dr. Stefan Netsch und Priv.Do. Dipl.Ing.Dr. Katharina Gugerell für deren Einsatz und Unterstützung.

Mag. (FH) Andrea Klambauer  
Wohnbaulandesrätin

Herausgeber:  
Fachhochschule Salzburg  
Studiengang Smart Buildings in Smart Cities  
Markt 136 a  
5431 Kuchl

Projektteam:  
FH-Prof. Dr Stefan Netsch  
(stefan.netsch@fh-salzburg.ac.at)

Priv.Do. Dipl.Ing.Dr. Katharina Gugerell  
(BOKU Wien)

Marktgemeinde Bad Hofgastein:  
Ing. Johannes Lindebner

Das vorliegende Forschungsprojekt wurde mit Fördermitteln der Wohnbauforschung des Landes Salzburg unterstützt.



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Zusammenfassung

1. Einführung  
Allgemeine Fragestellung zur Aktivierung von Ortszentren  
Leerstände von Ortszentren und deren Auswirkungen
2. Methodisches Vorgehen  
Bestandsanalyse  
Auswertung mittels SWOT Analyse
3. Stadträumliche Erhebung Bad Hofgastein  
Stadtstruktur  
Touristische Übernachtungen & Nutzungen  
Verkehrliche Erschliessung  
Ruhender Verkehr (Parken)  
Leerstände  
Swot Analyse  
Fokusbereiche  
Definition eines Fokusbereiches (Luisenhof)
4. Bebauungsstudie ehemaliges Kurhotel „Luisenhof“
5. Übertragung auf andere Gemeinden

Anhang Stand der Forschung

## Zusammenfassung

### Ziel

Die demografische, wirtschaftliche und räumliche Entwicklung sowie unsere Verantwortung für einen sparsamen und schonenden Umgang mit den vorhandenen Ressourcen stellt die Planung vor neue Herausforderungen: viele Ortskerne von Klein- und Mittelstädten und Marktgemeinden kämpfen mit Leerstand und seinen Folgen. Während manchmal nur vereinzelt Geschäftslokale zwischenzeitlich geschlossen sind, verstärkt sich zunehmend der Eindruck von mitunter dauerhaft leerstehenden Geschäften, verwaisten Erdgeschoßzonen sowohl bei Gewerbe- als auch bei Wohnnutzungen in zentralen Ortslagen. Eine Folge dieses Komplett- oder Teilleerstandes sind unternutzte bis mitunter entleerte Ortskerne und Umnutzungen der Erdgeschoßzonen. Die Umnutzung und Adaptierung der Erdgeschoßzonen erscheint verständlich, kann aber die Attraktivität und Nutzbarkeit der Erdgeschoßzone beeinflussen, insbesondere wenn baulich nur schwer reversible oder irreversible Veränderungen erfolgen.

### Nutzen für die Wohnbauförderung

Um die Ortskerne mit ihren wichtigen Funktionen - als Mittelpunkt und Treffpunkt für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Versorgung - zu stärken und die dort vorhandenen Flächen- und Gebäudepotenziale zu nutzen, rückt die Innenentwicklung immer stärker in den Fokus von Planungs- und räumlichen Entwicklungsaufgaben. Dabei spielen die (Wieder-)Einrichtung, Etablierung und/oder Bestärkung von sozioräumlichen Qualitäten von Ortskernen eine Rolle.

### Sonstiger im öffentlichen Interesse liegender Nutzen

Dieser planerische Auftrag bedeutet, dass Planungshandelnde im weitesten Sinne, neue Qualitäten im Ortskern im Kontext zur räumlichen und baukulturellen Entwicklung des Ortes herausbilden. Eine neue Qualität im Ortskern ist damit ein zentraler Baustein zur Bewältigung des Strukturwandels sowie zum Erhalt der regionalen Baukultur. Die Situation in der untersuchten Fallstudie, der Gemeinde Bad Hofgastein (Salzburg) liegt ähnlich. Neben den bekannten Problemen des Leerstandes von Gebäuden oder der Unternutzung von Grundstücken im Ortszentrum von Bad Hofgastein wird die Situation durch die Bedeutung des Tourismus im Zentrum mit beeinflusst.

### Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen

Ausgehend von einer räumlichen Analyse und einem Stärken- und Schwächen Profil wurden mögliche Potentiale herausgearbeitet. Neben Potentialflächen unterschiedlicher räumlicher Qualitäten, wurde anhand eines konkreten Vollleerstandes eine mögliche Gebäudeumnutzung von Tourismusbauten dargestellt. Dabei wurde die Möglichkeiten die ein vertikaler Mixed-Use aus Tourismus, Wohnen und sozialer Infrastruktur bietet auf Gebäudeebene herausgearbeitet und der spezifische Beitrag für einen lebendigen Ortskern aufgezeigt.

## Umsetzung / Mehrwert einzelner Maßnahmen

Die Studie zeigt drei zentrale Herausforderungen für das Planungshandeln:

(i) Mischung aus Wohnen und touristischen Nutzungen;

Die „Mischung aus Wohnen mit touristischen Nutzungen“ auf einem Grundstück schließt sich funktional nicht aus, sondern kann für eine effizientere Ausnutzung sorgen. Dabei kann eine dauerhaftere Nutzung, räumliche und zeitliche Bespielung des Ortszentrums, sowie eine größere Ausdifferenzierung der Nutzergruppen erzielt werden.

(ii) Mobilitätskonzepte zur Steigerung der Wohnqualität;

Die Schaffung von neuem Wohnraum erfordert „Mobilitätskonzept zur Steigerung der Wohnqualität“ zu erarbeiten und zu implementieren. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die Verbesserung der individuellen Mobilität dar, bei einer gleichzeitigen Reduktion der motorisierten Verkehrsdichte und Reduktion und/oder Verlagerung von Parkflächen dar. Eine qualitative Verbesserung wird eine durchdachte Umverteilung des Straßenraumes auf andere NutzerInnen als den Autoverkehr herbeiführen.

(iii) Beteiligung der Bevölkerung und aktives Planungshandeln

Räumliche Entwicklung ist eine komplexe planerische Aufgabe. Eine Möglichkeit um komplexe Aufgaben zu bearbeiten, ist die aktive Beteiligung der und aktive Zusammenarbeit mit der Bevölkerung in der strategischen Entwicklung als auch in der Implementierung. Komplexe Planungsaufgaben können nicht „gelöst“ werden, stattdessen müssen sie wiederkehrend bearbeitet, nachgeschärft und eventuell neu adjustiert werden. Besonders die (Aus-)nutzung von Grundstücken erfordert ein gemeindliches Handeln, um auf Entwicklungen reagieren zu können. Bedingt durch wirtschaftliche Veränderungen, sowie der höheren Bedeutung im Umgang mit Flächenressourcen ist es für jede Gemeinde erforderlich ein breites Instrumentarium der Innen- und räumlichen Entwicklung zu verwenden, das über die klassischen Instrumente der nominellen Raumplanung hinausgeht.





# 1. Herausforderungen für die Ortskerne



## 1. Herausforderungen für die Ortskerne

### Allgemeine Problematik

Aktive Ortskerne spielen insbesondere in Klein- und Mittelstädten ländlicher Regionen eine zentrale Rolle für eine kompakte, nachhaltige Orts- und Regionalentwicklung. Sie sind traditionell jene Orte an denen sich eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Handel oder Dienstleistung sich den gewachsenen historischen Strukturen konkretisiert. „Ortskernsterben“, „Geschäftsterben“, „leere Ortskerne“ oder der „Donuteffekt“ sind breit diskutierte Themen in der Medienlandschaft. (siehe nebenstehende Quelle)

Struktur und demographischer Wandel aber auch geändertes Mobilitäts- und Einkaufsverhalten wirken sich bemerkbar auf die Nutzung der Ortskerne aus. Ortskerne übernehmen traditionell die Angebotsfunktion für Dienstleistungen und Güter für die ansässige Bevölkerung, aber auch für Gäste und Touristen. Dabei besteht die Herausforderung eine ausgewogene Nutzungszusammenstellung zu entwickeln und eine einseitige (saisonale) Nutzung zu vermeiden.

Diese generelle Nachfrage spielt neben räumlichen Voraussetzungen (z.B. Flächenvorsorge, Fußgängerfrequenz, Erreichbarkeit, Zuliefermöglichkeit, Attraktivität des Straßenraumes) für die Aufrechterhaltung des Angebots eine zentrale Rolle. Leerstand ist eine der Folgen einer Imbalance zwischen Angebotsfunktion und Nachfrage. Unternutzung oder Leerstand sind vorerst nicht permanent: leerstehende Geschäfte können wieder in Nutzung kommen.

Findet eine Wiedernutzung nicht statt, sind Umnutzungen von ehemals leerstehenden Wohn- oder Geschäftslokalen (oder -gebäuden) häufig eine Folge. Diese Änderungen sind zum einen darauf zurückzuführen, dass besonders der Handel sich in großflächigere Kubaturen außerhalb der Zentren ansiedelt oder angesiedelt wird und zum anderen sich auch das Einkaufsverhalten (z.B. Onlinehandel) verändert hat, was einer stärkeren Differenzierung und Spezialisierung des Handels entgegenwirkt. Diese Trends beschränken sich nicht nur auf Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum, sondern treffen auch auf Großstädten zu.



**POLITIK**  
**Land will Ortszentren wieder beleben**

Mit bis zu 30 Prozent leerstehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden haben einige Gemeinden in Niederösterreich derzeit zu kämpfen. Das Land will mit der neuen Wohnbastrategie unter anderem diese Ortskerne wieder stärken und damit gleichzeitig Impulse für die Wirtschaft setzen.

Online seit gestern, 19.57 Uhr

Das Land Niederösterreich präsentierte im März eine neue Wohnbastrategie. Enthalten sind Maßnahmen für Jungfamilien und ländliche Regionen, ein Vorrang für Niederösterreicher im gemeinnützigen Wohnbau sowie die Belebung der Ortskerne. Jene Maßnahmen und Leitlinien werden nun ab 1. Oktober zur Gänze umgesetzt, betonte der für den Wohnbau zuständige Landesrat Martin Eichinger (ÖVP) in einem Gespräch in Krems.

Darunter befindet sich auch das „Bauherrenmodell“, das für gewerbliche Bauträger eingeführt wird. Dieses soll spezielle Zuwendungen für den Fall beinhalten, dass in leerstehenden Gebäuden neuer Wohnraum geschaffen wird.



Fußgängerzone in Krems

„Das bedeutet, auch gewerbliche Bauträger werden zukünftig die Möglichkeit haben, im Rahmen der Sanierung Förderungen zu beantragen, wenn sie in bisher in Ortszentren nicht für Wohnzwecke genutzte leerstehende Gebäude wie Kinos, Verwaltungsgebäude oder Gasthäuser Mietwohnungen einbauen“, erklärte Eichinger.

Quelle: ORF NOE (20.07.2019)

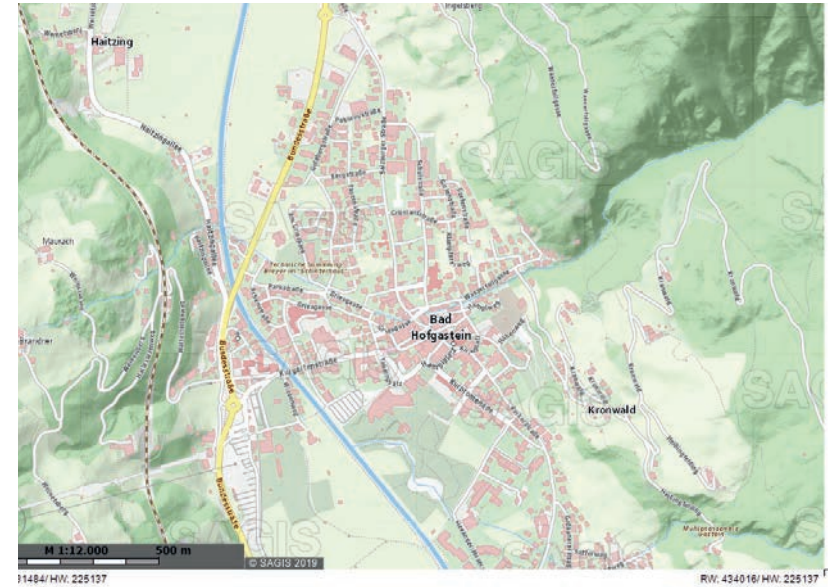
<https://noe.orf.at/stories/3004916/?fbclid=IwAR0F-HVh2bDyhnfTIFQwkqkK4I-c746veWvsGYCSBN7IOGJ-JibZtx97pZE5c>

## Aktivierung bestehender Potentiale

Um die Ortskerne mit ihren wichtigen Funktionen - als Mittel- und Treffpunkte für Wohnen, Arbeiten und Versorgung - zu stärken und die dort vorhandenen Flächen- und Gebäudepotentiale zu nutzen, rücken die Innenentwicklung und Reaktivierung von Ortskernen stärker in den Fokus der Planungs- und Förderungsdebatte (z.B. NÖ Wohnbaustrategie und Wohnbauförderung, Land Salzburg Ortskernabgrenzung). Eine neue Qualität im Ortskern herzustellen oder zu sichern, ist damit ein zentraler Baustein zur Bewältigung des Strukturwandels sowie zum Erhalt der regionalen Baukultur gemeinsam mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung. Das Land Salzburg hat zur Stärkung das Instrument der Ortskernabgrenzung etabliert.

Diese parzellenscharfe Abgrenzung basiert auf der aktuellen siedlungsstrukturellen Situation, die insbesondere die a) gewachsene Siedlungs- und Versorgungsstruktur, b) weitgehend zusammenhängende Bebauung, und c) siedlungsstrukturelle Integration (baulich-funktionelle Einfügung in das Siedlungsgefüge) als Charakteristika für die Abgrenzung heranziehen. Das bedeutet, dass die Abgrenzung sich ausschließlich an der aktuellen Raum- und Siedlungsstruktur orientiert und dadurch eine planerisch antizipative Perspektive auf den Ortskern weitestgehend vernachlässigt. Die zeitliche Dimension, die Veränderung und eventuell „verlorengegangene“ Funktionen ausblendet, wird dabei nicht wahrgenommen.

Die aktuelle Ortskernabgrenzung, wie das Beispiel von Bad Hofgastein zeigt (siehe Abb.), berücksichtigt nur aktuelle Funktionen und erhebt keine funktionalen Defizite oder den Verlust von Nutzungen, was eine Ortskernattraktivierung und Ortskernrevitalisierung mit den aktuellen Instrumenten erschwert und gleichzeitig zu einer verzerrten räumlichen Abgrenzung führen kann. Eine sehr rigide Abgrenzung mag dem Wunsch nach einer flexibleren Planung entgegenstehen. Daraus zeigt sich auch, dass die Problematik der Leerstände vielschichtig und komplex ist und nicht allein auf der Gebäudeebene zu lösen sind, sondern Planungs- und Governanceansätze nötig sind, die unterschiedliche Maßstäbe und Akteure verbinden und verknüpfen.



Lageplan der Marktgemeinde Bad Hofgastein (Quelle: Sagis)



Ortskernabgrenzung Bad Hofgastein (Quelle: Sagis)

Es fehlt nicht zwingend an guten und wirtschaftlich tragfähigen Ideen zur Um- oder Nachnutzung, sondern mitunter an solchen Konzepten, die die Maßstäbe des Städtebaus, Raumplanung und Gebäudelehre integrativ behandeln.

Regionalplanung, Städtebau und Gebäudelehre gemeinsam, ermöglichen eine holistische Betrachtung, wodurch die Nutzungsstruktur des Ortskernes kurz-, mittel- und langfristige Möglichkeiten erarbeitet werden können, um den Ortskern wieder zu reaktivieren und zu seiner langfristigen Attraktivität beizutragen. Eine zentrale Rolle spielt dabei die aktive Teilhabe der lokalen Bevölkerung und der Dialog mit den Eigentümern und der Kommune, um gemeinsam Konzepte und Strategien auszuarbeiten, die rechtlich implementierbar und wirtschaftliche tragfähig sind.

### **Ziel der Studie**

Die Studie beabsichtigt:

- a) eine Erhebung der Situation des Ortskerns von Bad Hofgastein,
- b) die Evaluierung der Stärken und Schwächen, sowie der daraus resultierenden Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort,
- c) Entwicklung eines konkreten Siedlungsbausteines und Darstellung des Zusatznutzen und welche Impulse dabei von dem Baustein in die Umgebung und deren Entwicklung bewirkt werden

Übergeordnetes Ziel soll es sein ein realistisches Umsetzungsbeispiel aufzuzeigen inkl. Mehrwert, der durch eine aktive Gestaltung des Objektes am Objekt selbst und in der Umgebung bewirkt werden kann.



Entwicklung eines peripheren Einzelhandelsstandortes



## Fallstudie Bad Hofgastein

Die Situation bezüglich des Ortszentrums der gewählten Fallstudie Bad Hofgastein stellt keinen Sonderfall dar, sondern spiegelt viele der Herausforderungen wieder, die in Kleinstädten zwischen 5.000 und 10.000 Einwohnern immer wiederkehrend auftritt.

Als ein Tourismusort, mit mehr als einer Million jährlicher Übernachtungen (Homepage Marktgemeinde) besitzt Bad Hofgastein eine Sonderstellung, da neben einem intakten Ortszentrum für die einheimische Bevölkerung, auch ein sehr breit gefächertes Tourismusangebot für einen ganzjährigen Tourismus angeboten wird. So verfügt der Kurort über ein diversifiziertem Übernachtungsangebot von Hotels über Pensionen bis hin zu Privatquartieren. Neben gesundheits- und kurorientierten Angeboten existiert ein überdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Im Bereich der sportlichen Aktivität ist die Anfang 2019 eröffnete Schlossalmbahn im Winter und die Alpentherme ganzjährig hervorzuheben.

Als Tourismusort ist Bad Hofgastein mit der Herausforderung konfrontiert, wie ein ausgewogenes Angebot für Einwohner/-innen und Gästen geschaffen werden kann. Durch die große Bedeutung des Tourismus bleiben planerische Herausforderungen nicht aus:

So lässt sich neben einer merklichen Steigerung der Wohnkosten, auch eine Verknappung des Wohnraumes, welcher durch die Vermietung für touristische Nutzung bedingt ist, feststellen. Diese Tatsache sorgt dafür, dass es insgesamt zu einem, für die lokale Bevölkerung wirtschaftlich möglichen, Wohnungsangebot kommt.

Durch die topographische Situation der Tallage und den dadurch eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten zur Besiedlung, fällt dem Ortszentrum eine wichtige Rolle dabei zu. Dieses muss verschiedene Nutzungen für die unterschiedlichen Nutzergruppen bereithalten.

Im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden, in der Größe von Bad Hofgastein, ist es dem Ort bisher gelungen ein weitestgehend intakt bewirtschaftetes Zentrum zu entwickeln. Besonders positiv ist dabei zu bemerken, dass an zentraler Stelle im Ort zwei Supermärkte Teil eines differenzierten Angebotes sind und keine gänzliche Abwanderung der Märkte an die Peripherie des Ortes stattgefunden hat. Diese Entwicklung wird typischerweise als Donutefekt klassifiziert.



Touristische Nutzung am Kaiser Franz Platz



Supermarkt am zentral gelegenen Tauernplatz





Bedarf an zentrumsnahen Parkflächen für Hotelgäste

## Herausforderungen Zentrumsentwicklung von Bad Hofgastein

Das Zentrum von Bad Hofgastein muss sich in der Zukunft einer Vielzahl von Herausforderungen stellen, um ein bestehende und potentielle Leerstände zu vermeiden bzw. neue Nutzungsmöglichkeiten für diese zu finden.

Die Frage nach einer wirkungsvollen Nutzungsmischung hängt dabei davon ab, in wie weit die unterschiedlichen Nutzungen miteinander kombiniert werden. So bieten häufig die vorhandenen Ladengeschäfte nicht mehr das Flächenangebot bzw. die Anordnung, die gegenwärtig von Gewerbetreibenden gefordert wird. Daher muss über die Art der Mischung nachgedacht werden, da neben einer gewissen Varianz der Angebote besonders eine zusammenhängende räumliche Konzentration das Ziel sein sollte.

Neben den Leerständen von einzelnen Gebäudebereichen sind im Zentrum ebenso komplette Leersände von Gebäuden sowie deren Grundstücke zu finden, die zukünftig genutzt werden könnten. Neben touristischen Nutzungen bieten diese das Potential für die Bewohner/-innen relevante Funktion, wie z.B. Kultur oder Bildung, sowie Wohnen. Neben möglichen Nutzungen ist dabei zu prüfen, in wie weit diese im privaten Eigentum befindliche Objekte zur Verfügung stehen.

Aufgrund der kompakten Struktur des Ortszentrums nutzen viele Hotelbetriebe zentrumsnahe Grundstücke für die erforderlichen Stellplätze für ihre Gäste. Dadurch werden hochwertige Flächen, die potentiell für andere Nutzungen zur Verfügung stehen würden, durch Parken besetzt. Es gilt zu überprüfen, welche Möglichkeiten bestehen, um diese Flächen nutzbar zu machen und gleichzeitig ein adequates Angebot der Stellplätze für die Besucher des Ortes sicherzustellen.



Entwicklungspotentiale im Ortskern





## 2. Methodisches Vorgehen



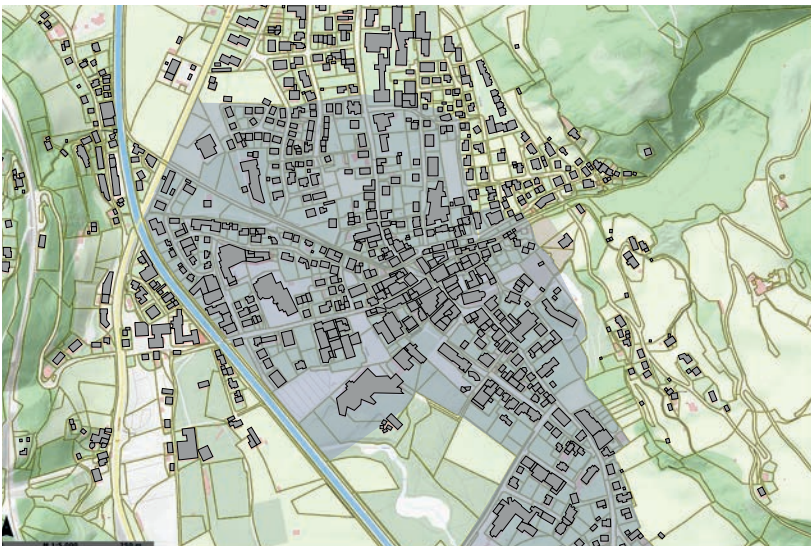
## 2. Methodisches Vorgehen

Die Zielsetzung der Arbeit ist eine praxis- und anwendungsorientierte Aufarbeitung der Zentrumsfrage von Bad Hofgastein. Das Projekt folgt einem transdisziplinären Ansatz, bei dem komplexe Fragestellungen unter Berücksichtigung verschiedener Wissensarten. Lokalen Akteuren kommt dabei als Träger von impliziten und praxeologischem Wissen zu lokalen Praxen, Präferenzen und Perspektiven eine wichtige Rolle zu (Hirsch-Hadorn, 2008).

Ihre Einbeziehung soll zu einer verstärkten Identifikation, dem ‚Ownership‘ und höherer Qualität und Akzeptanz der erarbeiteten Lösungswege führen (Lang et al 2002). Transdisziplinäres Forschen bedeutet auch, dass umfassende Lernprozesse in Gang gesetzt werden müssen, damit die involvierten Personen sich produktiv in kommunikative Planungs-, Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse einbringen können. Wissensproduktion findet daher im Rahmen interaktiver, sozialer und kollektiver Lernprozesse statt in denen gemeinsam (Praxis, Verwaltung, Wissenschaft) Probleme definiert, analysiert und neue Lösungspfade erarbeitet werden. Transdisziplinäre Forschung zielt damit nicht ausschließlich auf die Erarbeitung ‚neuer‘ Fakten ab, sondern fokussiert insbesondere auf die Unterstützung lokaler Planungs-, Entscheidungs- und Lernprozesse um die Möglichkeit zu bieten lokale Kompetenzen zu stärken (Lang et al 2002).

Für die Aufarbeitung wird ein ‚mixed methods‘ Ansatz gewählt um unterschiedliche Aspekte und Charakteristika zu erheben. Neben der gemeinsamen Erarbeitung von Handreichungen und möglichen Optionen für den lokalen politischen Diskurs und ‚Decision Making‘ ist das Herausarbeiten von Prinzipien für die Übertragbarkeit auf andere Orte und Anregungen für die Wohnbauforschung von Bedeutung sind. Internationale Referenzprojekte (Kapitel 3) wurden als ‚Best-Practise‘ Beispiele erhoben und mögliches zur Erstellung der Erhebungssystematik ausgearbeitet und für ein späteres Benchmarking aufgearbeitet. Die Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes erfolgte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bad Hofgastein und der zuständigen Referentin der Abteilung Wohnbauforschung.

Auf Vorschlag der Wohnbauforschung wurde ein zentrales Arbeitsgebiet ausgewählt; für die Abgrenzung wurden dabei sozial-räumliche Merkmale, Lagebeurteilung und lokale, kulturelle Bedeutung und Identifikation des jeweiligen Raumes herangezogen und auf die Interessen der Gemeinde Rücksicht genommen, wo aus Sicht der Gemeinde positive Entwicklungsimpulse für die Innenentwicklung zu erwarten sind. Es werden daher bauliche Typologien ausgewählt, die typisch für die Größe des Ortes sind und sich ebenso in weiteren Salzburger Gemeinden finden können.



Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

Anhand dieser Beispielgebiete sollen Empfehlungen hinsichtlich der baulichen und funktionalen Anpassungen für die Wohnbauförderung vorgeschlagen werden. Um das landestypische System der Objekt- bzw. Subjektförderung zu erweitern, soll insbesondere der Aspekt der städtebaulichen Erneuerung im Sinne einer Quartierssanierung (gem. dem deutschen BauGB §§ 136 – 191) in Bezug gesetzt werden.

#### Erhebung baulich räumliche Strukturen

Als Grundlage wurden die baulich-räumlichen Strukturen und die aktuelle Nutzung des Bearbeitungsgebietes vor Ort erhoben und kartiert, darunter Layer der (i) Bebauung, (ii) aktuelle Nutzung, (iv) Leerstand, (v) Ruhender Verkehr. Eine vollständige Photodokumentation des Bearbeitungsraumes ergänzt die Erhebung. Anschließend wurde die Kartierung mit dem Bauamtsleiter validiert und diskutiert. Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung wurden gem. Richtlinien der FH Salzburg eingehalten und die Erhebung an die Anforderungen angepasst. Die Datenerhebung und Validierung erfolgte zwischen Herbst 2018 und Frühjahr 2019.

Basierend auf einer Kartierung des aktuellen Ortskernes (Ortskernabgrenzung) und einer SWOT Analyse und Szenarien wird die Ortskernabgrenzung überprüft und für den politischen Entscheidungsfindungsprozess der Neuaufstellung des REK überarbeitet. Die SWOT Analyse wurde iterativ in mehreren Feedbackloops durch die Gemeinde und lokale Stakeholder bearbeitet und in zwei Ebenen der Kontext- und Contentanalyse unterteilt.

Die Kontextanalyse behandelt den institutionellen und sozio-räumlichen Kontext der baulich-räumliche Entwicklungen auf lokaler Ebene beeinflusst und konditioniert. Die Gemeinde reagiert und adaptiert basierend auf den externen und internen Kontext. Die Contentanalyse selbst fokussiert auf die Stärken und Schwächen des Raumes selbst und seiner Reproduktion. Die iterativen Feedback-loops mit der Gemeinde validieren die Ergebnisse und sind maßgeblich um die lokale Wahrnehmung und Sichtweisen einfließen zu lassen, um der Komplexität der Fragestellung durch lokale Verortung gerecht zu werden (gemeinsame Problemdefinition gem. transdisziplinärem Arbeitsverständnis).

#### Erhebung und Bearbeitung Gebäudeebene

Durch die Kartierung wurden gegenwärtig leerstehende Gebäudepotentiale deutlich. Die unterschiedlichen Optionen wurden basierend auf der Kartierung herausgearbeitet und VertreterInnen der Gemeinde zur Diskussion vorgelegt. Gemeinsam wurde das Gebäude des Luisenhofes ausgewählt und für dieses drei Bebauungskonzepte erarbeitet.

Erhebungskategorien	Operationalisierung
Bebauung	Erhebung der Bebauungstypen
Aktuelle Realnutzung	Aktuelle Nutzung und Nutzungskombinationen der Gebäude
Leerstand	Leerstand einzelner Geschäftslokale Teil-/Vollerstand Gebäude
Verkehr Ruhender Verkehr	Angebot und Verteilung des Parkraumes
Kurzfristige Vermietung	AirBnB: Erhebung via öffentlich Zugänglicher Daten auf der Webpage, und Kontaktierung der individuellen Anbieter

Erhebungsraster





### 3. Stadträumliche Erhebung Bad Hofgastein



## Bebauungsstruktur



Obwohl Bad Hofgastein an der breitesten Stelle des Gasteiner Tales liegt ist eine deutliche Nord-Süd Ausrichtung parallel zur Gasteiner Ache festzustellen. Entlang dieser historischen Achse der Salzburger Strasse orientiert sich auch die Erschließungsstruktur um das Zentrum um den Kaiser Franz Platz. Neben dieser Achse ist besonders nach 1945 eine zweite Achse von Ost nach West entwickelt worden, die an der Umfahrungsstraße endet. Entlang der Achse ordnen sich verschiedene touristische Hotspots mit Hotels, Therme und dem Skilift an. Diese Bebauungen bilden in der Dichte einen Kontrast zu dem hohen Anteil an Einzelhausbebauungen und prägen die Erscheinung des Ortes. Die klassische Einfamilienhausbebauungen sind in Hanglagen oder an der Peripherie des Ortskerns zu finden. Aufgrund der heterogenen Struktur ist die Nutzung einer Datenbank hilfreich, in welcher wohnbaurelevante Daten wie z.B. aktuelle Nutzungen, Freiflächen, Leerstände durch die Gemeinde übersichtlich dargestellt und abgerufen werden könnten.

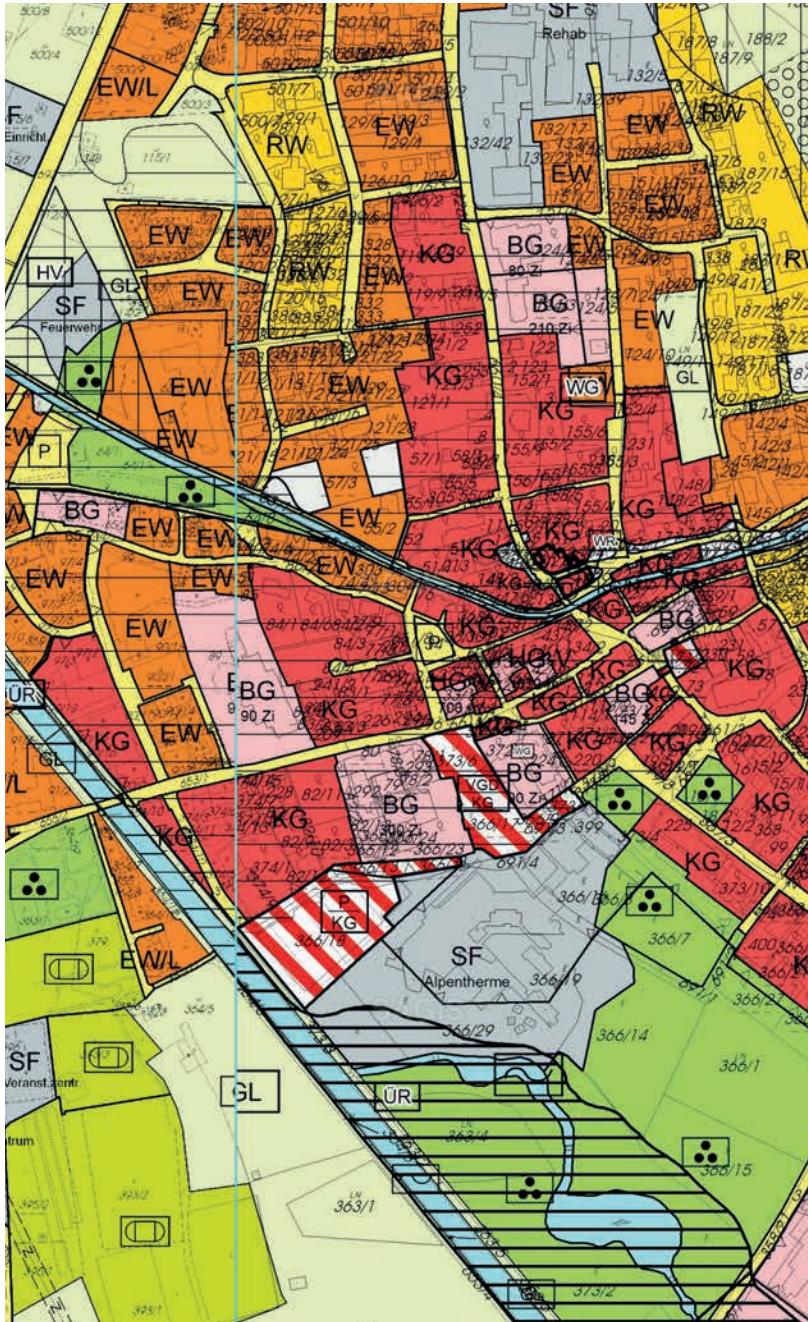


Bebauung im Zentrum mit Verkaufsflächen im Erdgeschoss



Historisches Luftbild des Zentrums (1953), welches die ursprüngliche Nord- Südachse (rot mit Luisenhof) und der touristischen Entwicklungsachse nach Westen (gelb) zeigt (Quelle: SAGIS)





## Flächenwidmungsplanung

Bad Hofgastein ist ein Zentraler Ort der Stufe C der die Bevölkerung der Region mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes versorgt und dadurch eine regionale Versorgungsfunktion einnimmt. In der Evaluierung des LEP 2003 wurde Dezentrale Konzentration als vergleichsweise unwichtige (Platz 9/9) und nur mittelmäßig umgesetzte Planungsabteilungen, insbesondere durch Gemeinden und Landesabteilungen (außer RP) eingeschätzt. Nachhaltige flächensparende Raumnutzung wird von allen befragten Akteursgruppen als erstrangiges, und Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsvielfalt als drittgerichtetes Ziel festgelegt (mit stark divergierenden Wertungen innerhalb der Stakeholder) (Salzburger Raumordnungsbericht 2010). Die räumliche Strukturanalyse des Landes Salzburgs (2014) legen unter anderem Flächenverbrauch/Zersiedelung, Baulandmobilisierung und leistbares Wohnen, Stärkung der Ortskerne und Nahversorgung in ländlichen Räumen als besondere Herausforderungen fest, die als ‚neue Qualitäten in der Planung‘ berücksichtigt werden sollen. Während Bischofshofen und St. Johann Regionszentren mit vgl. hoher Einwohnerdichte, Arbeitsplatz und Versorgungsfunktion sind, dienen die ländlichen Nebenzentren der Haupttäler als ‚carrying structure‘ der inneralpinen Raumordnung. Diese ‚carrying structure‘ ist überlagert durch intensive Tourismusnutzung und einhergehenden Nutzungskonflikten, Siedlungsstrukturen sowie Bebauungsdichte und Baugestalt insbesondere in Zentrumslagen (Strukturanalyse 2014).

### Flächenwidmung Bad Hofgastein

Überwiegende Teile des Ortskernes sind als Kerngebiet (KG, rot) gewidmet, in dem die gleichen Nutzungen wie bei Erweiterten Wohngebieten (EW, dunkel gelb), Wohnbauten (und Nebenanlagen), bauliche Anlagen für Betriebe die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelastigung, Luftverunreinigung oder Erschütterungen für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen; in KG Gebieten ist dabei insbesondere auf Verdichtung und Funktionsmischung zu achten (§ 30 (1) lit. 2-3). In Zentrumslage sind mehrere Gebiete für Berherbegungs-großbetriebe (BG) und dazugehörige Betriebe für Freizeit und Vergnügungszwecke (§30 (1) lit11). Kleiner Bereiche im Norden sind das als Reine Wohngebiete (RW, gelb) gewidmet, in denen Wohnbauten möglich sind; Betriebe nur wenn keine Geruchs-, Lärmbelastigung, Luftverunreinigung und Beeinträchtigung durch Straßenverkehr stattfindet und die sich in ihrer Eigenart dem Wohngebiet einordnen lassen. Soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Volksschulen und Handels- und DL sind möglich. Schichtwidmungen aus KG und Parkieren (mögliches Parkfach) sowie KG und VGD (Verkehrsflächen) sind im südlichen Teil des Ortszentrums, nahe der Liftstation und der Therme zu finden.

Flächenwidmungsplanung Zentrum Bad Hofgastein (Quelle:Sagis)

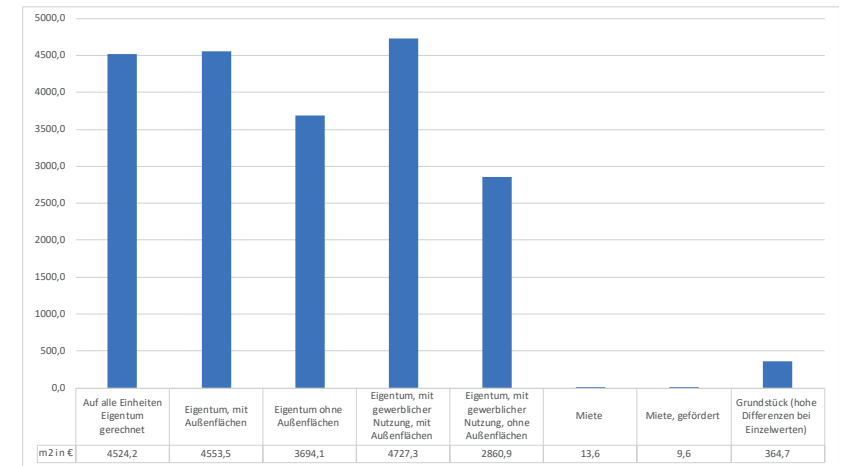
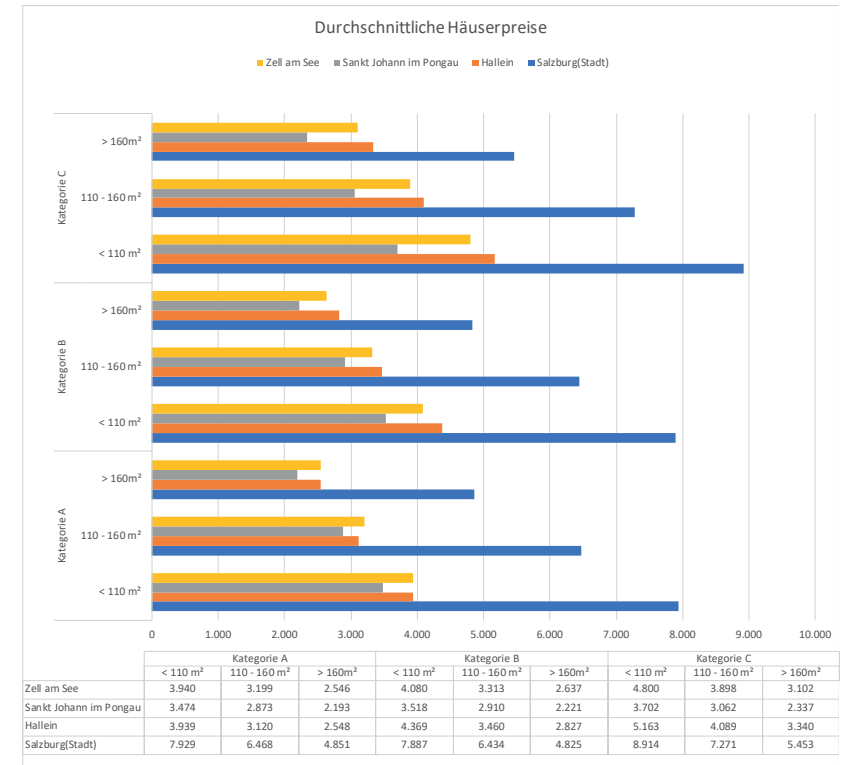
## Statistische Daten Immobilienmarkt

Ausgewertet wurden die Immobiliendurchschnittspreise basierend auf aggregierten Daten der Statistik Austria. Die Preise bilden den durchschnittlichen Immobilienwert auf Bezirksebene ab. Als Datengrundlage dienen die von Privathaushalten getätigten Käufen (Häuser, Wohnungen, Grundstücke); für Häuser und Wohnungen werden Daten auf Bezirksebene, für Grundstücke auch auf Gemeindeebene erhoben. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden alle Transaktionen der vier Vorgängerjahre berücksichtigt, und durch ein Regressionsmodell die Preise der Vorjahre (Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden, Lage) valorisiert (Statistik Austria, 2019). Um die aktuelle Angebotseite darzustellen und den Durchschnittspreisen gegenüberzustellen, wurden die aktuellen Immobilienangebot in Bad Hofgastein explorativ erhoben (immowelt.at; standard.at., willhaben.at, Websites der Wohnbauträger: Wohnbau Bergland, Heimat Österreich, Salzburg Wohnbau, GSWB) und ausgewertet; durch das kleine Sample wurden die Einheiten nicht in Größencluster unterteilt.

Der Preis für Grundstücke in Bad Hofgastein betrug in 2018 200 €/m<sup>2</sup>, was deutlich unter dem Schnitt von St. Johann liegt. Seit 2016 steigen die Grundstückspreise wieder, und nähern sich langsam dem Wert von 2015 an. Zu den Daten der explorativen Erhebung zeigen sich deutliche Unterschiede: die Preise für m<sup>2</sup> Grundstück belaufen sich zwischen 275 und 618 € pro m<sup>2</sup> aufgeschlossenem Bauland (n=3), was (deutlich) über dem Bezirksdurchschnitt liegt. Der Immobilienpreis liegt bei 3356 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen mit Außenflächen (z.B. Balkon, Terrasse, Loggia, Garten) und bei 3012.5 € für Wohnungen ohne wohnungsbezogene Freiräume (Bezirk St. Johann). Die Häuserpreise (Statistik Austria) liegen in einem ähnlichen Preisspektrum wie Wohneinheiten.

Die explorativ erhobenen Werte auf Gemeindeebene liegen deutlich über den Werten der Statistik Austria: 4553.5 € für Wohnungen mit und 3694.1 € für solche ohne wohnungsbezogene Freiräume. Für Wohnungen die explizit auch für ‚gewerbliche Nutzung‘ oder ‚Kurzzeitvermietung‘ ausgewiesen wurden, lag der Wert für Wohnungen mit wohnungsbezogenen Freiräumen bei über 4700 € pro m<sup>2</sup>. Die explorative Erhebung macht die zentrale Bedeutung des ‚Freizeit‘ und Zweitwohnungsmarktes deutlich, die auf der Angebotseite angepriesen werden.

Im Vergleich zu ‚Kauf‘ ist das Mietangebot sehr überschaubar: am Stichtag wurden 16 Mietwohnungen, davon 11 geförderte Mietwohnungen angeboten. Die Wohnungen wurden für durchschnittlich 13.6 € im privaten (freifinanzierten Mietwohnungsmarkt) und 9.6 € im geförderten Mietwohnungsmarkt angeboten.



(n=60, alle Angebote erhoben, Stichtag 22. Juli 2019)





Autofreies Zentrum um den Hamplplatz



Westlicher Stadteingang von Schlossalmbahn

## Verkehrliche Erschliessung



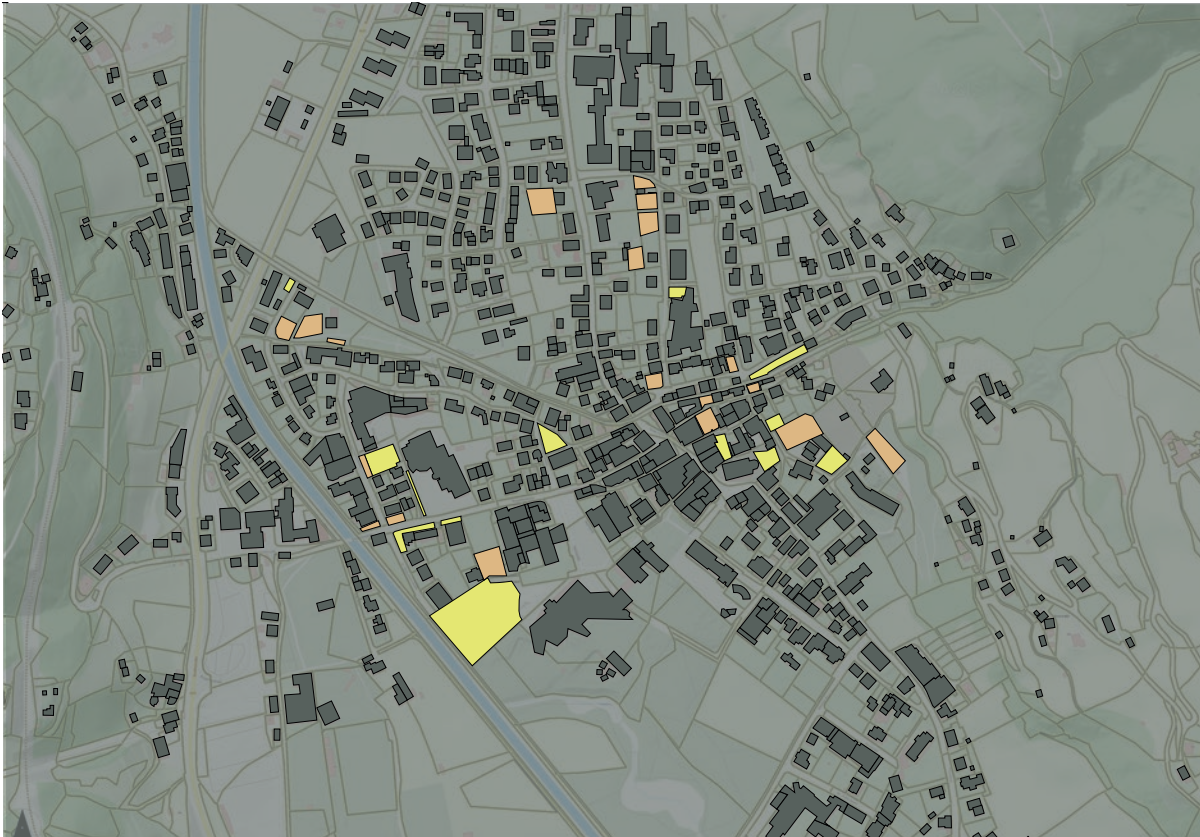
Aufgrund der heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist die Erreichbarkeit des Ortskernes nicht unproblematisch. Das kompakte Zentrum mit den Gästeunterkünften ist über vier unterschiedliche Wege zugänglich, allerdings sorgt die Bebauungsstruktur und die von den Nutzungen getrennte Parkierung für häufig unklare Wegeführungen. Verstärkt wird dies durch für das Zentrum notwendige Einfahrtssperren, die über Funk gesteuert werden. Obwohl der Kernbereich weitestgehend autofrei bzw. gesperrt für die Durchfahrt ist, nimmt das Kfz-Verkehr eine große Fläche bzw. Bedeutung ein.

 Regulierter Einfahrtsbereich im Zentrum

 Zufahrten ins Zentrum



## Ruhender Verkehr (Parken)



Aufgrund der touristischen Nutzung nimmt das Parken im Zentrum von Bad Hofgastein grosse Flächen ein. Abgesehen vom zentralen Parkplatz zwischen Schlossalmbahn und Alpentherme, verfügen die meisten öffentlichen Parkbereiche eher über vereinzelte Stellplätze (z.B. begleitend zu Ladengeschäften).

Wesentlich auffälliger ist die Parkierungsmöglichkeiten der Hotels: aufgrund der zentralen Lage im Ortszentrum ist es verschiedenen Hotels nicht möglich direkt am Gebäude die notwendigen relevanten Stellplätze für die Gäste zur Verfügung zu stellen und unterzubringen. Daher wird dies über nahegelegene Grundstücke abgewickelt. Dies führt dazu das einzelne Grundstücke, die im Prinzip zum Wohnen verwendet werden könnten, rein einer Parkfunktion dienen.



Touristische Nutzung am Kaiser Franz Platz



Supermarkt am zentral gelegenen Tauernplatz







Leerstehende Ladengeschäfte



Nicht genutztes Hotelgebäude

## Leerstände



Innerhalb des Ortszentrum fallen die punktuellen Leerstände von Ladengeschäften in der Erdgeschosszonen besonders ins Auge. Durch die Veränderungen der räumlichen Anforderungen (z.B. Notwendigkeit größerer Verkaufsflächen) von Handelsbetrieben oder die Aufgabe von inhabergeführten Betrieben ist der Strukturwandel Ursache für die Leerstandsproblematik. Wesentlich offensichtlicher, aufgrund ihrer Kubatur, sind allerdings die Leerstände der ehemals als Hotel genutzten Gebäude.

Vereinzelt sind Wohngebäude zu finden, die entweder dauerhaft oder temporär leerstehend bzw. nicht genutzt werden.

Besonders am nördlichen und südlichen Eingang zum Zentrum fällt eine Konzentration (rote Kreismarkierung) dieser Bereiche auf.

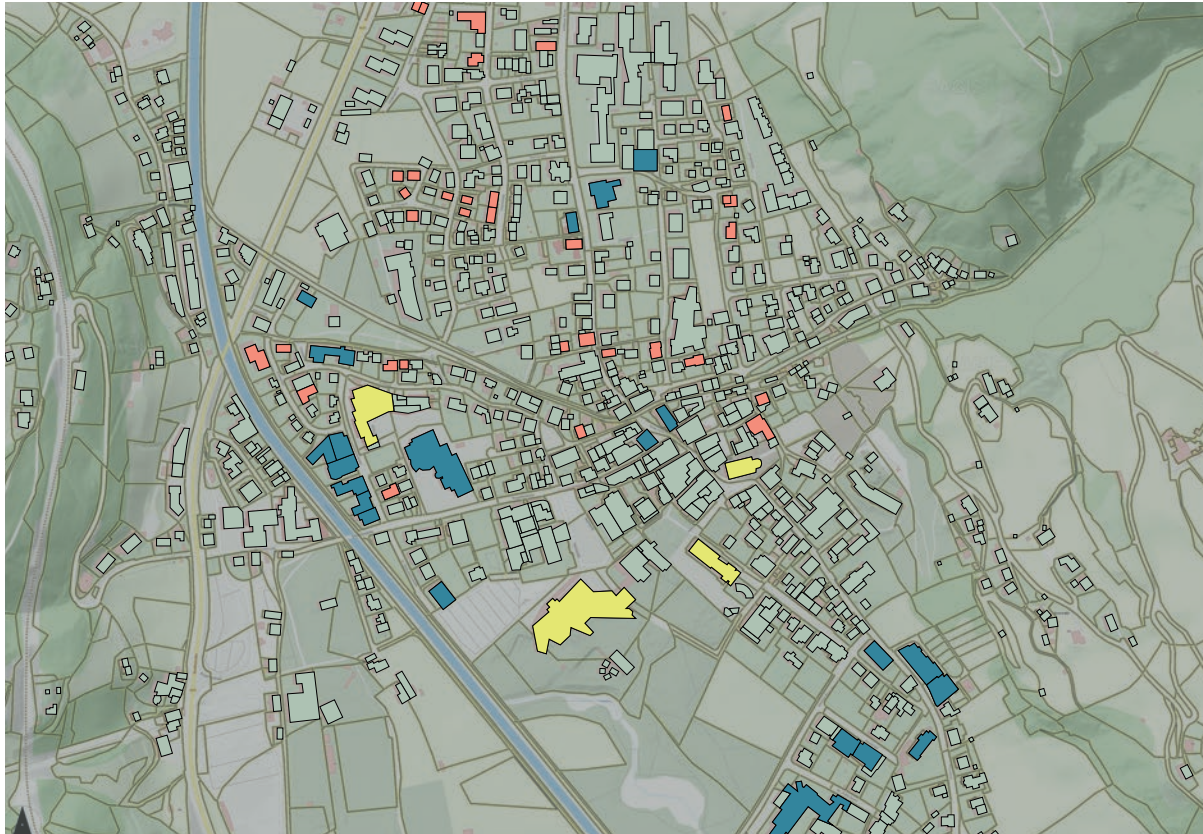
 Leerstände im Erdgeschoss

 Hotelleerstände

 Wohnungsleerstand



## Touristische Übernachtungen & Nutzungen



Die touristischen Nutzungen sind über den gesamten Ort verteilt. Hotels und besucherintensive Nutzungen wie die Alpentherme oder die Schlossalmbahn liegen an den Hauptverkehrsstraßen oder in der Nähe der westlich gelegenen Bundesstraße. Apartments und Ferienwohnungen liegen eher vom Zentrum um den Tauernplatz entfernt. Zumeist sind dies Gebäude die gemischt genutzt werden als private Wohnung als auch für temporärer Ferienvermietung. Zusätzlich zum ermittelten Angebot bestehen rund 100 weitere Angebote (Stichtag 20.07.2019) im Bereich der Kurzzeitvermietung (insbesondere Shared economy), die sich gleichmäßig über den Ort verteilen.



Zentrale touristische Einrichtungen und Ankunft am Tauernplatz



Zentrumsbereich mit Gastronomie und Handel





Bad Hofgastein verfügt für den Maßstab einer Kleinstadt über eine überdurchschnittliche und breit gefächerte Ausstattung.

#### Infrastruktur und Versorgung

Obwohl der Bahnhof etwas außerhalb des Zentrums liegt ist eine Anbindung an die höherwertige Bahninfrastruktur gegeben. Neben einer zweistündigen Taktung durch den Railjet nach Salzburg und Klagenfurt, besteht eine regionale Anbindung nach Salzburg. Neben den überörtlichen Postbusanbindungen verfügt das Zentrum über einen stündlichen Citybus, welcher den Ort und die Randbereiche mit dem Bahnhof, Busbahnhof und Zentrum verbindet. Das Zentrum verfügt über eine differenziertes Einkaufs- und Dienstleistungsangebot, wobei besonders positiv hervorzuheben die beiden innerörtlichen Supermärkte sind, die durch ihre Lage eine zentrale Versorgung sichern.

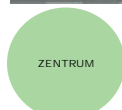
#### Baulich - Räumliche Situation des Zentrums

Das Ortszentrum ist als Fußgängerbereich ausgebildet mit nur einem sehr geringen Verkehr durch Anlieferung und Hotelgäste. Die Gestaltung ist so ausgeführt, dass ein barrierefreier Zugang möglich ist. Attraktiv ist die Vernetzung mit der Flusspromenade entlang der Ache.

#### Soziale Infrastruktur

Der Ort ist im Bereich der Ausbildungs- und Gesundheitsangebote sehr gut aufgestellt und hat darüber hinaus viele unterschiedliche Vereins- und Freizeitangebote. Aufgrund der Bedeutung des ganzjährigen Tourismus geht das Freizeitangebot weit über den üblichen Standard eines Ortes in der Größe hinaus. Neben den spezifischen Einrichtungen für den Wintersport ist dabei die Therme hervorzuheben.

## SWOT Analyse (Stärken)



Gut ausgestattetes Zentrum



Gute soziale Infrastruktur



Barrierefreies Zentrum



Vielfältiges Freiraumangebot



Vielfältiges  
Freizeitangebot







Bad Hofgastein besitzt verschiedene Entwicklungsperspektiven, die unterschiedliche Themenbereiche betreffen.

Aufgrund der hohen Besucherfrequenz ist es erforderlich die Verkehrs- und Parksituation so zu organisieren, dass zum einen eine klare Orientierung für Gäste gegeben ist und zum anderen Einheimische ihren Alltag störungsfrei bestreiten können. Wichtig ist die Stadteingänge zu definieren und dort Parkmöglichkeiten zu schaffen, um das Zentrum möglichst verkehrsarm zu entwickeln.

Zur Erkennbarkeit der Ortseingänge sollte eine klare Trennung zwischen den Zentrumsbereichen, Wohn- und Gewerbebereichen hergestellt werden. dies würde die klare Lesbarkeit und Nutzung des Zentrums fördern.

Viele Freizeit- und Tourismusangebote sind bereits in Nähe des Zentrums und bieten eine Chance in der Zukunft dafür zu sorgen, dass eine Erreichbarkeit mit dem privaten Auto durch die unmittelbare Nähe nicht nötig ist. Um dies zu optimieren sollte ein Konzept entwickelt werden, um die verschiedenen Freiräume besser miteinander zu verbinden und mit dem Zentrum funktional zu verknüpfen.

Im Bereich der Gebäudeentwicklung verfügt Bad Hofgastein über punktuelle Leerstände von ehemaligen Hotels und Wohngebäuden, für welche eine Nachnutzung gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt werden könnte. Für die Erdgeschosszonen müssen innovative Nutzungen entwickelt werden, da diese Bereiche nicht mehr im klassischen Sinne weitergenutzt werden können.

Um besonders jüngere Bevölkerung an den Ort zu binden muss ein Fokus auf das leistbare Wohnen mit angrenzender Infrastruktur (z.B. Arbeitsangebote außerhalb des Tourismussektors, Kinderbetreuung, Freizeitangebote) gelegt werden.

## SWOT Analyse (Chancen)



Stadteingang definieren



Stadtnahe Freizeiteinrichtungen stärken



Verknüpfung Wintersport



Freizeiteinrichtungen für ver. Nutzergruppen

Zutreffend für das ganze Zentrum:



Nachnutzung für leerstehende Hotels finden



Erdgeschosszonen beleben



Einzelhandel im Ort halten



## SWOT Analyse (Gefahren)



Wintertourismus stagniert/geht zurück



Touristen vs./und Einheimische



Weiterer Entzug Wohnraum durch Tourismusnutzung oder Nutzung als AirBnb



Leerstand Erdgeschosszonen

Besondere Gefahren sind darin zu sehen, wie der Ort sich zukünftig positioniert. Aufgrund der hohen Bedeutung des Tourismus liegt eine direkte Abhängigkeit zu diesem vor. Sollte es zu einer Stagnation bzw. Reduktion des Wintertourismus kommen würde sich dieser direkt auf die lokale Wirtschaft und die Gesamtsituation auswirken.

Aufgrund der Tourismusbedeutung besteht eine Gefahr des zunehmenden Verteuerung von Wohnraum für die Tourismusnutzung, was sich langfristig auf die Situation der Einheimischen auswirkt. Gezielt muss eine Strategie entwickelt werden, wie entweder die Zweckentfremdung kontrolliert werden kann und/oder wie kontinuierlich Wohnraum besonders für Ortsansässige entwickelt werden kann.

Obwohl die Leerstände gegenwärtig nur punktuell sind, zeigen sie einen Entwicklungstrend, der auch in anderen Orstzentren stattfindet und nicht spezifisch für Bad Hofgastein ist. Die Gefahr besteht vor allem darin, dass es zu weiteren Leerständen besonders der Erdgeschosszonen kommt, da Einzelhandelsbetriebe aus dem Zentrum ziehen.

Verschiedene Arbeitsschwerpunkte stellen sich bei der Analyse des Zentrums von Bad Hofgastein heraus. Wobei die notwendigen Maßnahmen unterschiedlich gelagert sind.

Im Rahmen der beiden ausgewiesenen Vertiefungsbereiche werden konkrete physische Eingriffe vorgeschlagen, da diese Bereiche so ausgewählt wurden, da dort eine höhere Konzentration von Leerständen in Erdgeschossbereichen sowie kompletten Gebäuden festgestellt wurde. Neben der Adaption der Gebäudestruktur ist nicht ausgeschlossen, dass eine Adaption des dazugehörigen öffentlichen Raumes notwendig wird. Wesentlicher Bestandteil dieses Eingriff ist die Weiterentwicklung von leerstehenden Einzelobjekten bzw. von bisher für den Handel genutzten Erdgeschosszonen. Neben der Auseinandersetzung mit dem Gebäude liegt die Herausforderung besonders in der Findung einer passgenauen Nutzung. Neben der planerischen Arbeit werden nicht unwesentliche Arbeitsbereiche wie Eigentum, Baurecht, Denkmalrecht oder die Möglichkeit der Förderungen davon berührt.

Auf Ebene des gesamten Zentrums ist eine Optimierung des Umgangs mit der Zugänglichkeit für das Auto zu überdenken. Aufgrund der Kompaktheit des Zentrums und der Positionierung der unterschiedlichen Parkflächen, wäre eine weitestgehend kontrollierte Zugänglichkeit des Zentrums umsetzbar. Eine Schlüsselrolle nimmt dabei die Parkplatzfläche zwischen Therme und Schlossalmbahn ein, die als zentraler Parkplatz durch ein Regal erweitert werden könnte.

An der Peripherie nahe der Eingänge zum Ort kann die Parksituation weiter organisiert werden, wobei darauf verzichtet werden sollte Grundstücke zum Wohnen für das Parken Zweck zu entfremden, da durch diese zentrumsnaher Wohnraum entzogen wird.

## Übersicht Projektentwicklungsplanung



Möglicher Vertiefungsbereich



Entwicklung

Parkraum- und Mobilitätskonzept für das gesamte Zentrum

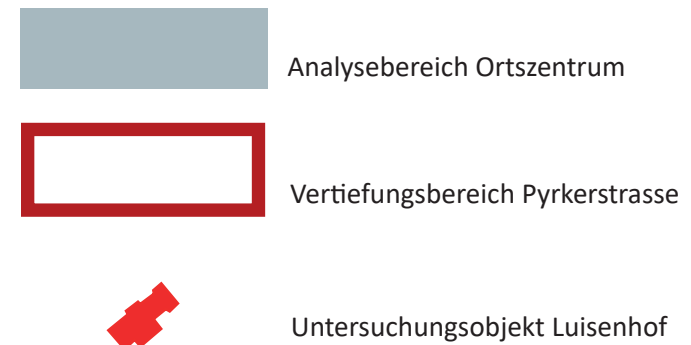
## Fokusbereich Pyrkerstrasse (Luisenhof)



In südlicher Verlängerung des Ortszentrum ist die Pyrkerstrasse eine wichtige Einfahrts- und Zugangsstrasse. Diese ist ohne Niveauunterschied gebaut, was zu einer Mischverkehrsfläche führt. Dadurch ist sie besonders für Fussgänger und Radfahrer sehr attraktiv. Entlang der Strasse befinden sich mehrere Hotels und gastronomische Betriebe. An zentraler Stelle befindet sich das gegenwärtig leerstehende Hotel Luisenhof mit einem angrenzenden nicht bebauten Grundstück.



Pyrkerstrasse mit Blick in Richtung Luisenhof

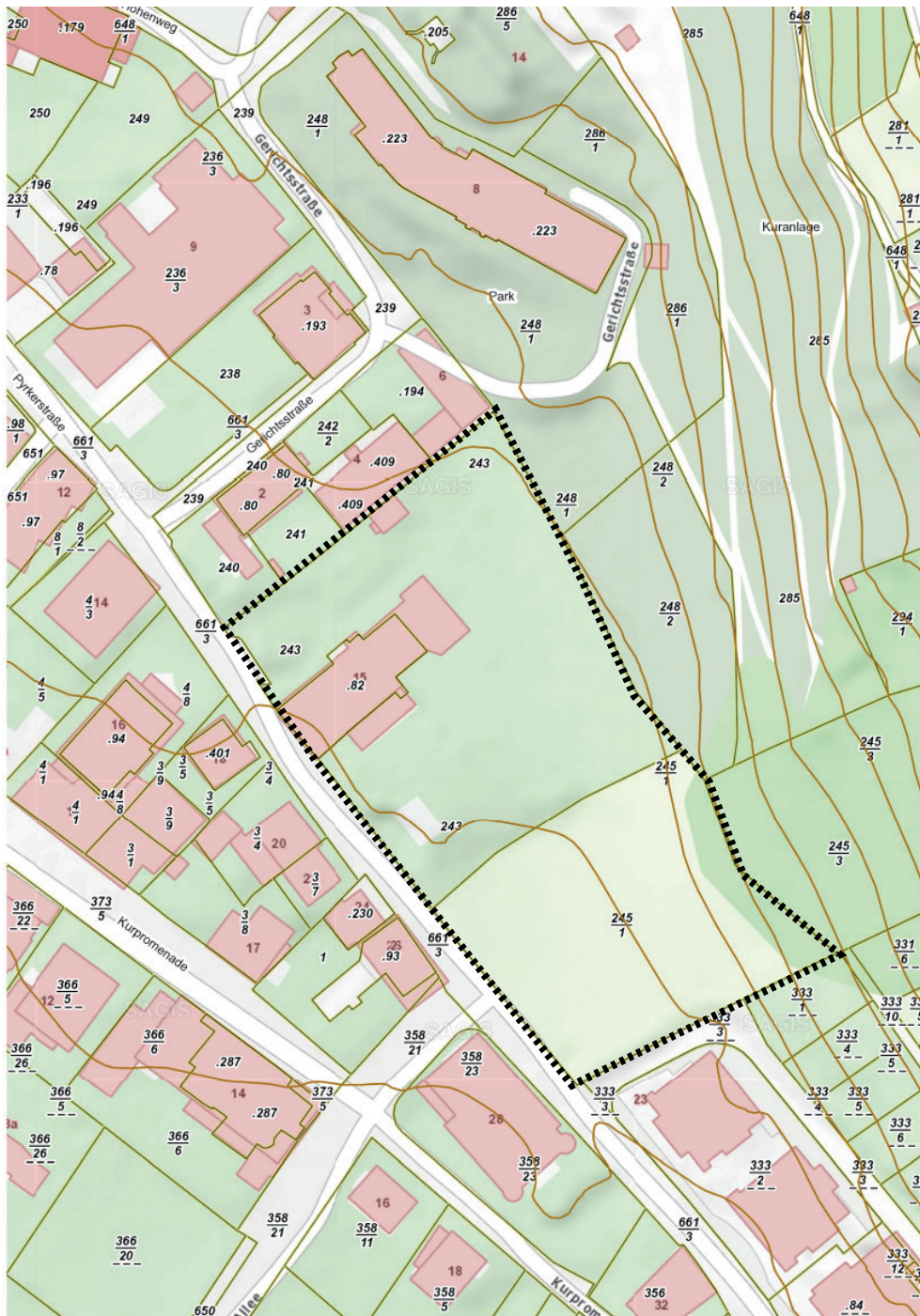






#### 4. Bebauungsstudie ehemaliges Kurhotel „Luisenhof“





## Planungsabsicht

Für die beiden Grundstücke entlang der Pyrkerstrasse wurden drei Bauungsstudien erstellt, welche beide die folgenden Nutzungen in unterschiedlicher Weise miteinander verbinden sollen, um darzustellen, welche Bauungsvarianten möglich sind.

Die drei Bauungsstudien integrieren die drei zentralen Nutzungen (i) Hotelnutzung, (ii) zentrumsnahes Wohnen, und (iii) Kindergarten auf unterschiedliche Art und Weise und zeigen dadurch mögliche Bauungsmischungen auf. Die für die Bauungsstudie angenommenen GFZ von 0.8 - 1.4 basiert auf der beabsichtigten Zieldichte der Marktgemeinde.

Rahmenbildende Merkmale der Grundstücke:

Beide Grundstücke besitzen eine Gesamtfläche von 9.463 qm, wobei eine geographische Einheit aus dem nord-westlichen Grundstück mit 5.875 qm und dem südlichen mit 3.588 qm Fläche entsteht. Beide Grundstücke sind in Hanglage und haben einen Höhenunterschied von rund 10 Höhenmeter, mit dem tiefsten Punkt an der Pyrkerstrasse.

Auf dem nord-westlichen Grundstück befindet sich das ehemalige Hotel „Luisenhof“ mit verschiedenen Anbauten. Die Fläche wird gegenwärtig teilweise zum Parken für andere Hotels genutzt. Für die zukünftige Planung wird das Gebäude nicht mehr berücksichtigt.



## Bestandssituation

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen an der Pyrkerstrasse und besitzen gemeinsam eine Gesamtfläche von 9.349 qm. Die Gesamtfläche setzt sich dabei aus zwei Teilgrundstücken zusammen, die alle zur Strasse geneigt sind.

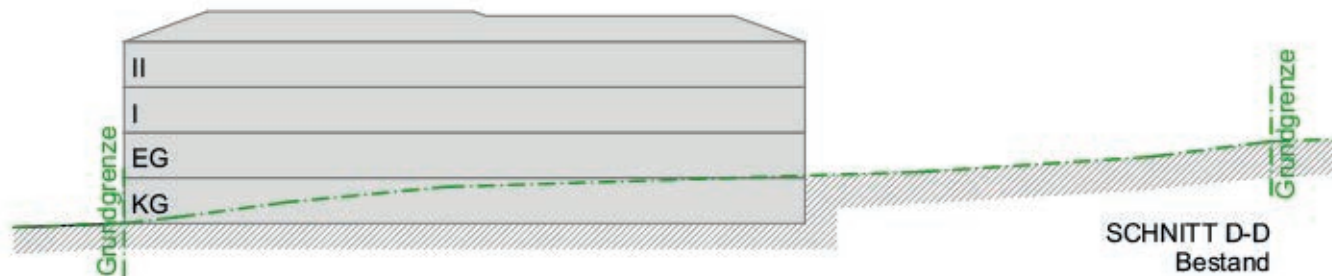
Eine Erschliessung der Grundstücke ist nur von dieser aus möglich, wobei optional eine untergeordnete Zufahrt (z.B. Tiefgarage) von dem südlich begrenzten Weg aus möglich ist.

Das Grundstück ist frei von hochstämmiger Bepflanzung in Form von Bäumen oder Hecken.



### BESTAND

- Grundgrenze
- Höhenlinie 5m
- Höhenlinie 1m
- Gebäudebestand
- natürliches Gelände







Gegenwärtig steht das Gebäude leer und Teile des Grundstückes werden zum Parken genutzt



Eine Erschliessung von der Pyrkerstrasse aus ist möglich und kann in die Hangsituation integriert werden



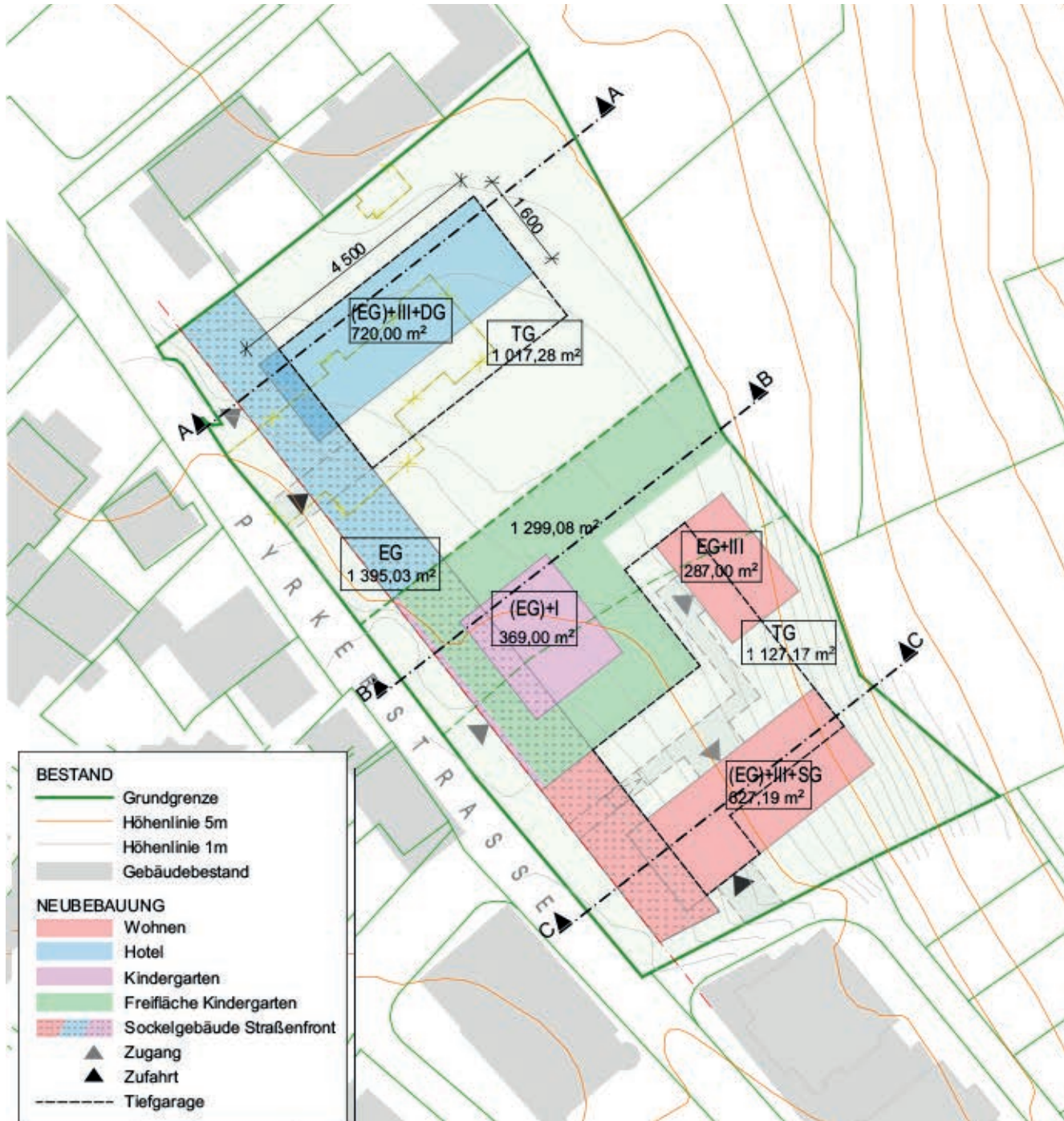
Das Grundstück ist weitestgehend eine Wiesenfläche ohne Bebauung und hochstämmige Bepflanzung



Eine zukünftige Bebauung sollte sich an der Bestandssituation in Geschossigkeit und Ausrichtung orientieren



Insgesamt stehen



**Grundgröße gesamt:** 9349,00 m<sup>2</sup>

**Bruttogeschossfläche:**

Wohnen:		
H1 (III+SG):	627,19m <sup>2</sup> x 4 =	2508,76m <sup>2</sup>
H2 (EG+III):	287,00m <sup>2</sup> x 4 =	1148,00m <sup>2</sup>
KiGa (I):		369,00m <sup>2</sup>
Hotel (III+DG):	720,00m <sup>2</sup> x 4 =	2880,00m <sup>2</sup>
EG Straße (EG):		1395,03m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF:</b>		<b>8300,79m<sup>2</sup></b>

**GFZ-Berechnung:**

$8300,79\text{m}^2 / 9349\text{m}^2 = \mathbf{0,89}$

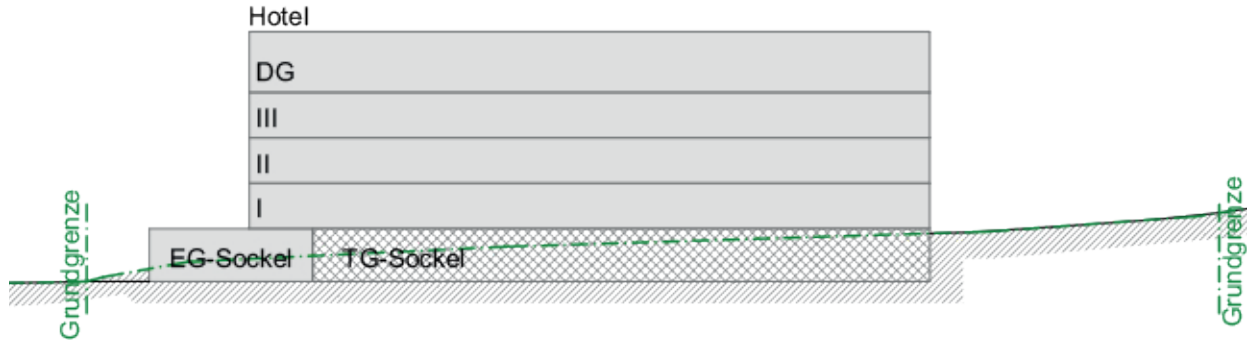
**Bei zusätzlichem Geschöß:**

Summe BGF vorher:	8300,79m <sup>2</sup>
+H1 (IV)	627,19m <sup>2</sup>
+H2 (IV)	287,00m <sup>2</sup>
+Hotel (IV)	720,00m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF mit zusätzl. Geschöß</b>	<b>9934,98m<sup>2</sup></b>

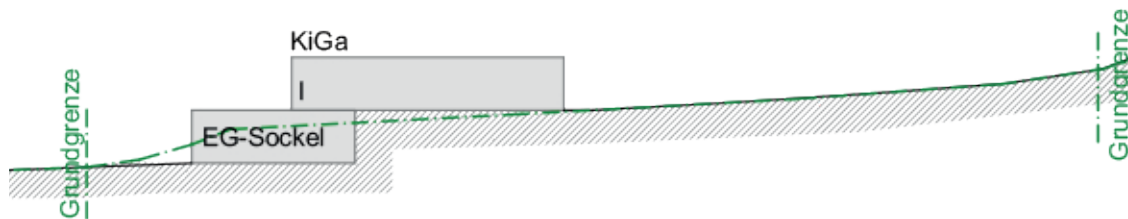
**GFZ incl. zusätzl. Geschöß:**

$9934,98\text{m}^2 / 9349,00\text{m}^2 = \mathbf{1,06}$

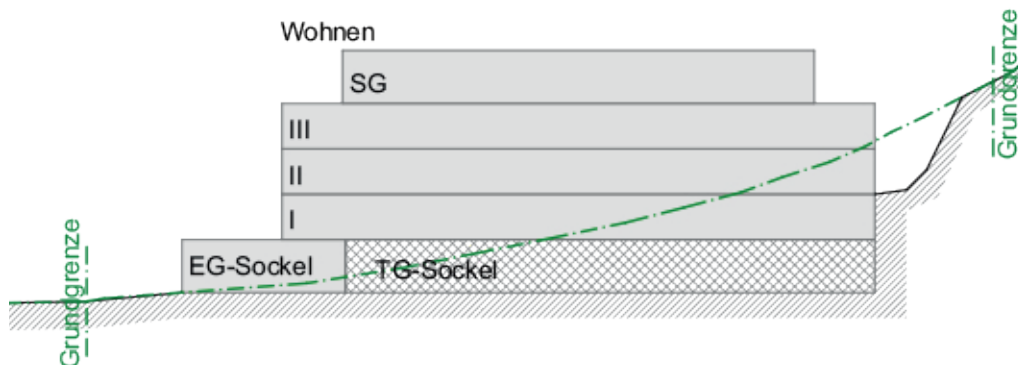
SCHNITT A-A  
Variante 1



SCHNITT B-B  
Variante 1



SCHNITT C-C  
Variante 1



## Bebauungsvariante A

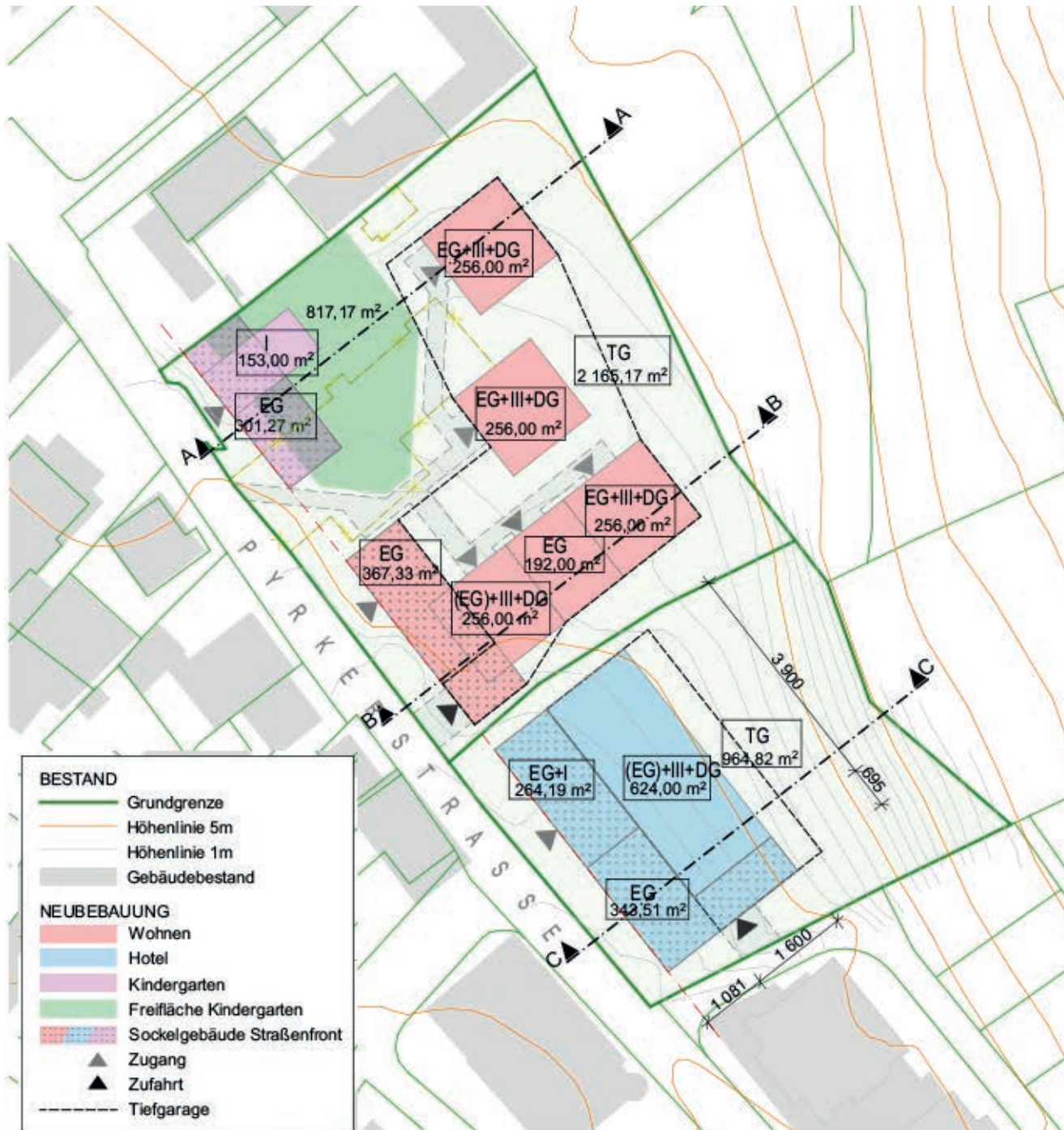
In der ersten Variante wird der Luisenhof durch einen Neubau eines Hotels ersetzt, welches sich durch die Positionierung nicht entlang der Strasse orientiert, sondern in den Hang eingebettet ist. Ähnlich wie bei der weiter südlich gelegenen Bebauung in der Pyrkerstrasse 21 (AlpenParks Residence Bad Hofgastein) wird entlang der Strasse ein durchgängiger eingeschossiger Riegel entwickelt, um eine durchgängige strassenorientierte Bebauung zu erhalten. In diesem Riegel befinden sich im Bereich des Hotels neben dem Eingang in das Hotel ebenso Nebenräume (Müll, Anlieferung) als auch die Zufahrt zur Tiefgarage.

Auf dem südlichen Grundstück wurde in einer Hofsituation eine Kindertagesstätte mit einer in zwei Gebäudeteilen organisierter Wohnbebauung unterteilt. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt von dem südlich gelegenen Weg. Die Anlieferung und Zufahrt erfolgt durch den Sockelbereich, wodurch die Oberflächen weitestgehend verkehrsfrei bleiben und eine Freiraumnutzung ermöglicht wird. Der Sockelbereich übernimmt durch die eingeschossige Ausführung eine Mittlerrolle mit dem Bestand und erst rückspringend von der Strasse wird die Geschossigkeit erhöht. Dieser Bebauungsvorschlag erreicht eine GFZ von 0,89. Durch die Erweiterung eines zusätzlichen Geschosses kann eine GFZ von 1.06 erreicht werden.

Im Rahmen der ersten Variante wäre eine Realisierung von etwa 30 neu geschaffenen Wohneinheiten mit 70 qm realistisch. (Annahme 60% der BGF zum Wohnen als HNF) Abhängig vom Hotelstandard können bei einem 3 Sterne Haus etwa 57 Zimmer und bei einem 4 Sterne Haus 48 Zimmer umgesetzt werden. (Annahme 50 qm BGF/ Zimmer bei 3 Sternen und 60 qm BGF/Zimmer bei 4 Sterne) Die im Erdgeschoss vorhandenen 1400 qm Gewerbefläche können unterschiedlich geteilt abhängig von der spezifischen Nutzung für Gewerbe genutzt werden.

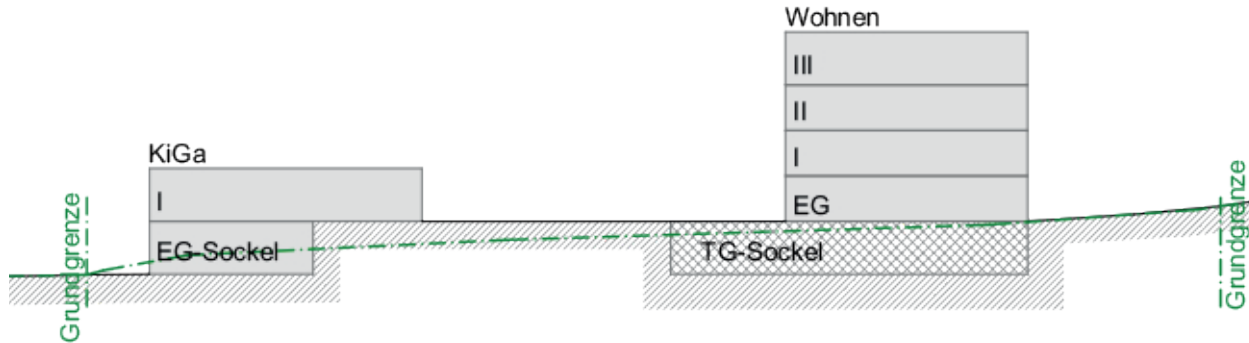
(Quelle: Meding, Kompendium der Hotelimmobilie, 2011, S. 343.)



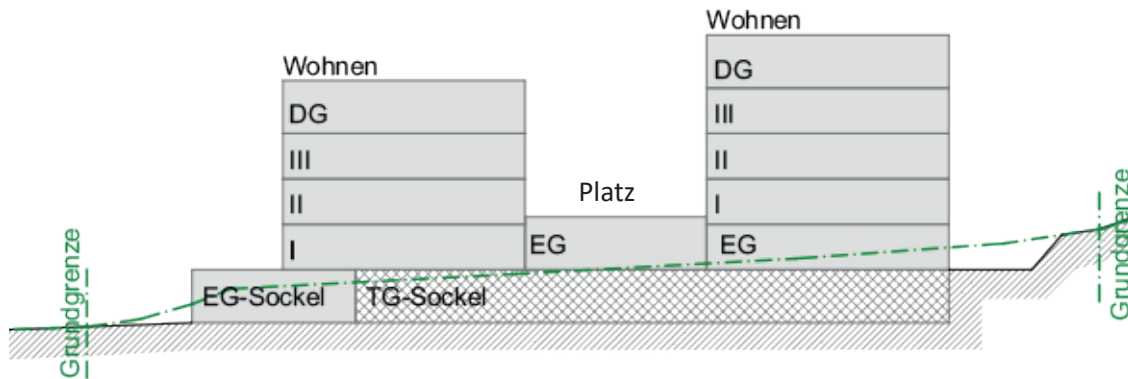


<b>Grundstück 1:</b>	<b>3549,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstück 2:</b>	<b>5800,00 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
<b>Bruttogeschossfläche Grdst.1:</b>	
Hotel:	
EG+III+SG:	624m <sup>2</sup> x 5 = 3120,00m <sup>2</sup>
EG+I:	264,19m <sup>2</sup> x 2 = 528,38m <sup>2</sup>
EG:	343,51m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF:</b>	<b>3991,89m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
<b>GFZ-Berechnung Grdst. 1:</b>	
3991,89m <sup>2</sup> / 3549,00m <sup>2</sup>	<b>1,12</b>
<hr/>	
<b>bei zusätzl. Geschoß:</b>	
Summe BGF bisher:	3991,89m <sup>2</sup>
+Hotel IV	624,00m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF mit zusätzl. Geschoß:</b>	<b>4615,89m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
<b>GFZ-Berechnung Grdst. 1 mit zusätzl. Geschoß:</b>	
4615,89m <sup>2</sup> / 3549,00m <sup>2</sup>	<b>1,30</b>
<hr/>	
<b>Bruttogeschossfläche Grdst.2:</b>	
KiGa (EG):	301,27m <sup>2</sup>
KiGa (I):	153,00m <sup>2</sup>
EG-Zonen Whnen (EG):	367,33m <sup>2</sup> + 192,00m <sup>2</sup>
	559,33m <sup>2</sup>
3 x Wohnen (EG+III+DG)	
256,00m <sup>2</sup> x 4	1024,00m <sup>2</sup>
1024,00m <sup>2</sup> x 3	3072,00m <sup>2</sup>
<b>Wohnen (III+DG)</b>	<b>768,00m<sup>2</sup></b>
<b>Summe BGF:</b>	<b>4853,60m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
<b>GFZ-Berechnung Grdst. 2:</b>	
4853,60m <sup>2</sup> / 5800m <sup>2</sup> =	<b>0,84</b>
<hr/>	
<b>bei zusätzl. Geschoß:</b>	
Summe BGF bisher:	4853,60m <sup>2</sup>
+Wohnen IV: 256,00m <sup>2</sup> x 4	1024,00m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF mit zusätzl. Geschoß:</b>	<b>5877,60m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
<b>GFZ-Berechnung Grdst. 2 mit zusätzl. Geschoß:</b>	
5877,60m <sup>2</sup> / 5800,00m <sup>2</sup>	<b>1,01</b>

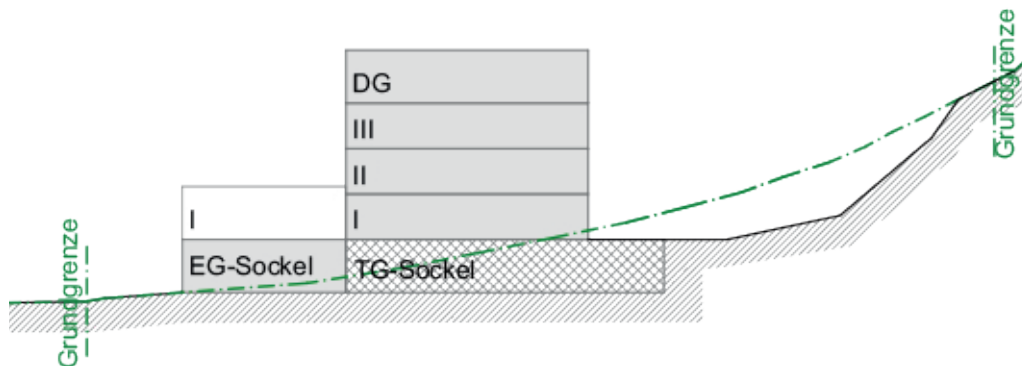
SCHNITT A-A  
Variante 2



SCHNITT B-B  
Variante 2



SCHNITT C-C  
Variante 2



## Bebauungsvariante B

In der zweiten Variante wird der Standort des Luisenhofes durch einen Bebauungscluster aus Wohnen mit Kindertagesstätte belegt. Zentral ist dabei die höhergelegene Freifläche, um die sich die Bebauung gruppiert und größtenteils durch die Freifläche der Kindertagesstätte genutzt wird.

Entlang der Strasse wird die Bebauungslinie durch Teile der Kindertagesstätte und der Zugang zur Wohnbebauung aufgenommen. Zwischen beiden Gebäudekörpern ist ein Aufgang in den zentralen Freibereich möglich.

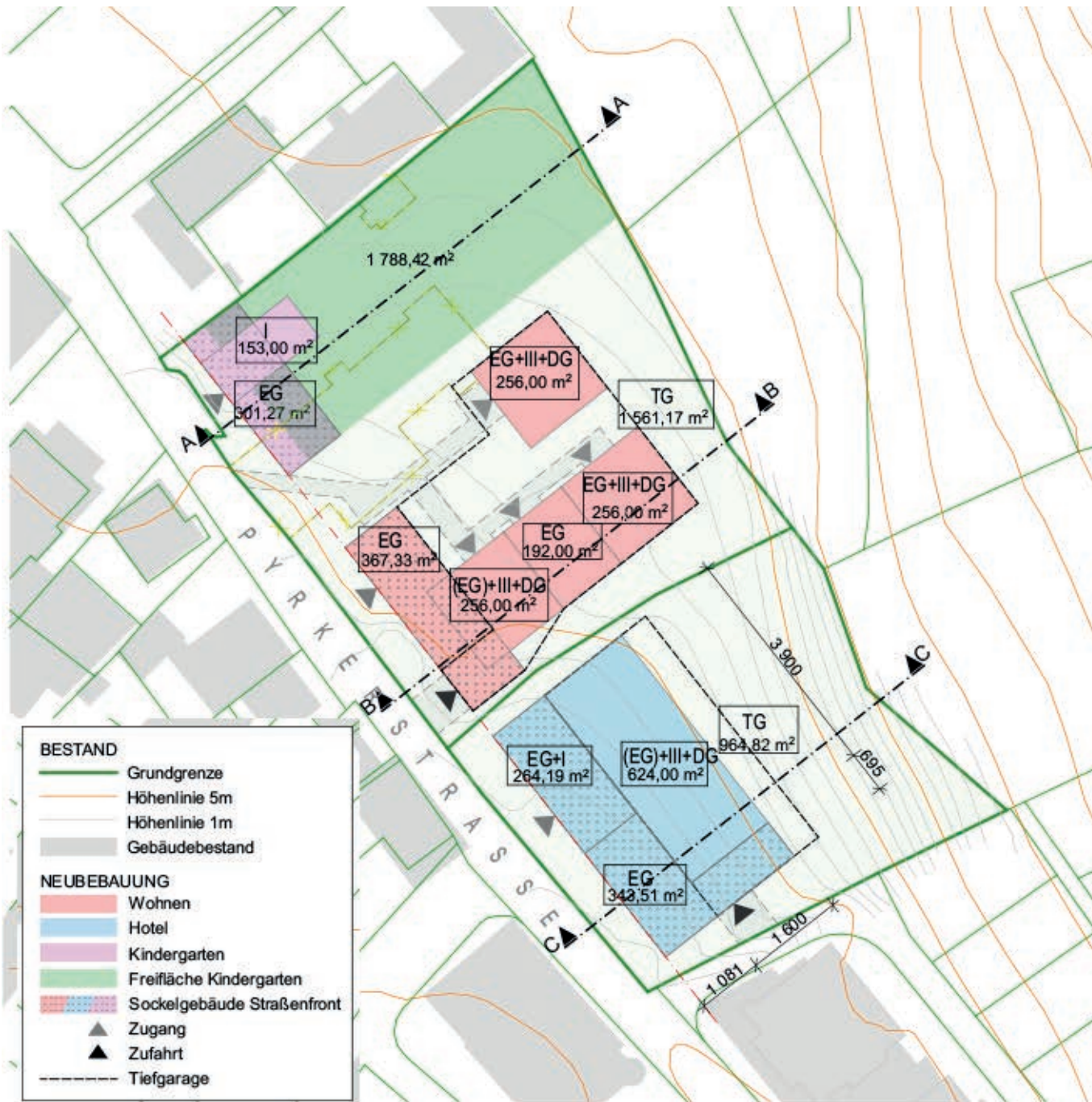
Auf dem südlich gelegenen Grundstück nimmt der geplante Neubau des Hotels die Bebauungsstruktur und Bauflucht der AlpenParks Residence auf und fügt sich so in die vorhandene Struktur ein. Durch das Versetzen des mehrgeschossigen Bebauungskörpers weg von der Strasse, wird die Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Bebauung der Pyrkerstrasse berücksichtigt. Die Einfahrt zur Tiefgarage und der Anlieferung des Hotels liegt abgewandt in dem seitlichen Zufahrtsweg.

Gegenwärtig liegt die GFZ beim Hotel bei 1,12 und bei dem nördlichen Grundstück bei 0,84.

Beides kann durch ein zusätzliches Geschoss auf 1,30 im Fall des Hotels bzw. auf 1,01 beim Wohnen plus Kindergarten erhöht werden.

Die zweite Variante würden bei der Annahme von 70qm je Wohneinheit insgesamt 38 neue Wohnungen entstehen können. Abhängig vom jeweiligen Ausstattungsgrad des Hotels, bei einem 3 Sterne Haus etwa 80 Zimmer und bei einem 4 Sterne Haus etwa 66 Zimmer.





**Grundstück 1:** 3549,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstück 2:** 5800,00 m<sup>2</sup>

**Bruttogeschoßfläche Grdst.1:**

Hotel:  
 EG+III+SG: 624m<sup>2</sup> x 5 = 3120,00m<sup>2</sup>  
 EG+I: 264,19m<sup>2</sup> x 2 = 528,38m<sup>2</sup>  
 EG: 343,51m<sup>2</sup>  
**Summe BGF:** 3991,89m<sup>2</sup>

**GFZ-Berechnung Grdst. 1:**

3991,89m<sup>2</sup> / 3549,00m<sup>2</sup> = **1,12**

**bei zusätzl. Geschoß:**

Summe BGF bisher: 3991,89m<sup>2</sup>  
 +Hotel IV: 624,00m<sup>2</sup>  
**Summe BGF mit zusätzl. Geschoß:** 4615,89m<sup>2</sup>

**GFZ-Berechnung Grdst. 1 mit zusätzl. Geschoß:**

4615,89m<sup>2</sup> / 3549,00m<sup>2</sup> = **1,30**

**Bruttogeschoßfläche Grdst.2:**

KiGa (EG): 301,27m<sup>2</sup>  
 KiGa (I): 153,00m<sup>2</sup>  
 EG-Zonen Wohnen (EG): 367,33m<sup>2</sup> + 192,00m<sup>2</sup>  
 559,33m<sup>2</sup>

2 x Wohnen (EG+III+DG)  
 256,00m<sup>2</sup> x 4 = 1024,00m<sup>2</sup>  
 1024,00m<sup>2</sup> x 2 = 2048,00m<sup>2</sup>  
 Wohnen (III+DG) 256,00m<sup>2</sup> x 3 = 768,00m<sup>2</sup>  
**Summe BGF:** 3829,60m<sup>2</sup>

**GFZ-Berechnung Grdst. 2:**

3829,60m<sup>2</sup> / 5800m<sup>2</sup> = **0,66**

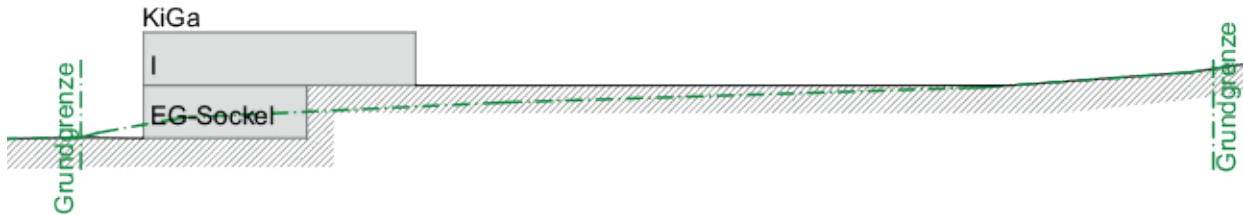
**bei zusätzl. Geschoß:**

Summe BGF bisher: 3829,60m<sup>2</sup>  
 +Wohnen IV: 256,00m<sup>2</sup> x 3 = 768,00m<sup>2</sup>  
**Summe BGF mit zusätzl. Geschoß:** 4597,60m<sup>2</sup>

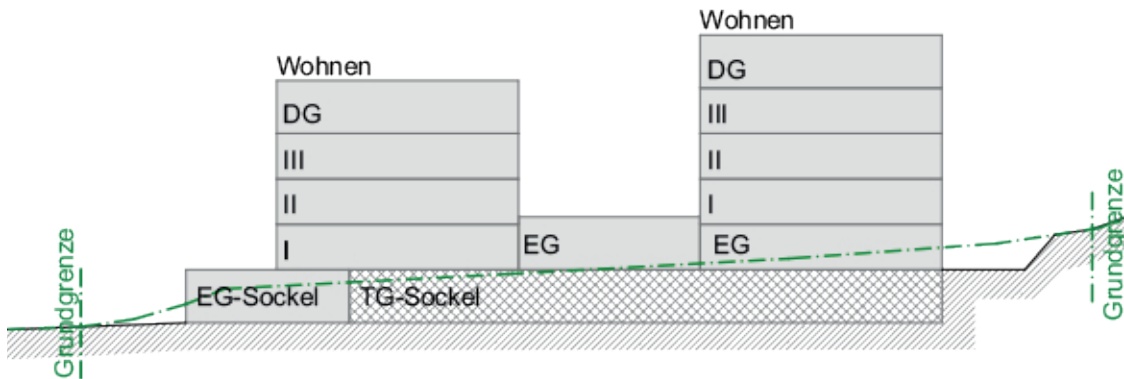
**GFZ-Berechnung Grdst. 2 mit zusätzl. Geschoß:**

4597,60m<sup>2</sup> / 5800,00m<sup>2</sup> = **0,79**

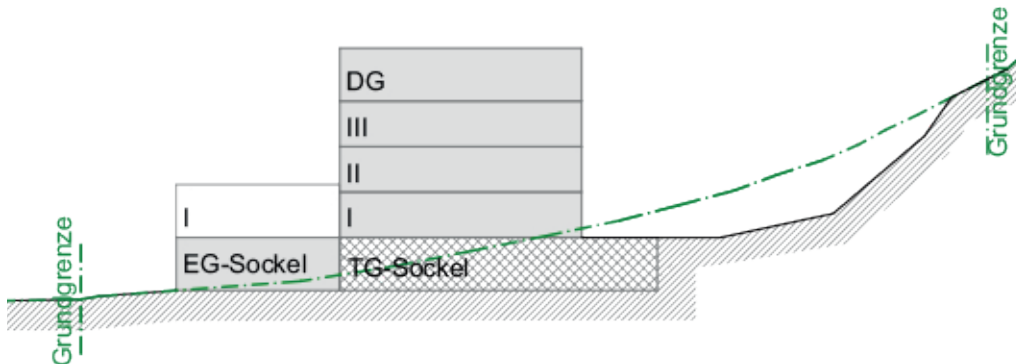
SCHNITT A-A  
Variante 3



SCHNITT B-B  
Variante 3



SCHNITT C-C  
Variante 3



## Bebauungsvariante C

Die Variante C unterscheidet sich von der vorhergehenden dadurch, dass im nördlichen Cluster ein Punktgebäude reduziert wurde, wodurch für den Kindergarten eine größere Freifläche zur Verfügung steht. Der zentrale Freiraum kann dadurch mehr als Platz ausgeformt werden.

Durch diese Maßnahme reduziert sich die GFZ im Bereich des Wohnens und der Kindertagesstätte von 0,84 auf 0,66. Die Entwicklung des Hotels bleibt davon unberührt.

Diese Variante unterscheidet sich von der vorangegangenen dadurch, dass durch die Reduktion des einen Wohnbaukörpers auf noch 30 Wohneinheiten mit 70 qm.





## 5. Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Ortszentrums

Im Bereich der Wohnnutzung sieht sich das Ortszentrum von Bad Hofgastein für die zukünftige Entwicklung, mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert. Die vorhandene bauliche Substanz der Bestandsbebauung und die Freiraumstruktur weisen eine hohe Qualität auf, allerdings wird die fehlende Ausgewogenheit zwischen Wohnen (verbunden mit dazugehörigen Funktionen) und dem Tourismus deutlich. Neben einem hohen Anteil an touristischen Einrichtungen wie Hotels und Pensionen, ist auch das Einzelhandelsangebot auf die Zielgruppe zugeschnitten, wird aber ebenso durch die Bewohner genutzt. Ziel des Projektes war es anhand einer bestehenden Gebäudestruktur die Potentiale einer Transformation darzustellen, was sich leider nicht in der Praxis umsetzen lässt. Allerdings ergeben sich drei Schwerpunktbereiche die für die zukünftige Entwicklung einer heterogeneren Nutzungsmischung für eine aktives und lebendiges Ortszentrum fördern:

- 1. Mischung aus Wohnen mit touristischen Nutzungen**
- 2. Neuorganisation des Verkehrs zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität**
- 3. Beteiligung und aktives planerisches Handeln**

In diesen drei planerischen Bereichen, lassen sich verschiedene Maßnahmen ableiten, die nicht zwingend durch die Marktgemeinde alleine umgesetzt werden sollten, sondern vielmehr durch die Zusammenarbeit mit anderen Stakeholdern wie Bewohner, Vereine, aber auch mitgetragen und implementiert werden sollten. Eine Schlüsselrolle für diesen Governance-Rahmen spielen dabei Tourismusbetriebe, die eine wichtige Rolle für wirtschaftliche Entwicklung als auch als Arbeitgeber für Bad Hofgastein spielen.

#### **1. Mischung aus Wohnen mit touristischen Nutzungen**

Bisher wurde im Sinne der klassischen Funktionstrennung das Wohnen bei Neubauten von anderen für Bad Hofgastein wichtigen touristischen Funktionen räumlich getrennt. Wohnraumentwicklung für Einheimische entstand in der Vergangenheit eher an der Peripherie. Dadurch entstanden vergleichsweise stark demarkierte räumliche Bereiche die durch unterschiedliche Nutzergruppen verwendet wurden. Die stark touristisch geprägte Nutzung des Zentrums führt in der Nebensaison zu einer geringeren Nutzerfrequenz und dadurch zu einer Unternutzung des Ortszentrums. Das Beispiel des ehemaligen Luisenhofes zeigt, dass eine Nutzungsmischung zu einer Verbesserung der Situation beitragen kann:

#### **Mischung Tourismus-Wohnen-Soziale Infrastruktur**

Tourismus, Wohnen und soziale Infrastruktur sind Nutzungen, die bei klugem ordnungsplanerischem Vorgehen eine Mischung erlauben ohne Nutzungskonflikte hervorrufen zu müssen. Die vertikale Mischung unterstützt die Erhöhung der NutzerInnenfrequenz und kann dadurch zu einer dauerhaften Nutzung und Belebung des Ortszentrums beitragen.



### **Flexibilisierung der Grundrisse**

Wohnen direkt am Ortskern bietet die Möglichkeit bis zu einem gewissen Grad ohne ein Auto seinen Alltag zu bewältigen, was zum einen für Familien aber auch für ältere Menschen einen Wert darstellt. Die Nutzungsmischung kann sich auch an unterschiedlichen Generationen orientieren: während Erdgeschosswohnungen mit Garten oder anderen wohnungsbezogenen Freiräumen insbesondere für Familien mit Kind(ern) attraktiv sind, sind Wohnungen in den Obergeschoßen mit wohnungsbezogenen Freiräumen für Zielgruppen mit älteren Kindern oder Kinderlose von Interesse (e.g. Dachterrassen, Fernsicht, etc.). Diese Orientierung muss sowohl in durchdachten Wohnungs- und Gebäudegrundrissen, Zugänglichkeit, Ausstattung und der Organisation von hochwertigen Freiräumen berücksichtigt werden. Diese Umsetzungsmöglichkeit gilt es besonders in Bestandsgebäuden umzusetzen und dabei deren lokale Qualitäten in die Entwicklung des Ortszentrums zu integrieren. Deutlich wird dieses Potential auch durch die Ausstattung unterschiedlicher Freiräume auf Parzelle-, Block und Nachbarschaftsniveau ist dabei ebenfalls von Bedeutung.

### **Generationenübergreifendes Wohnen**

Durch die unterschiedlichen Anforderungen der Generationen kommt es zu einer vielfältigeren (Aus-)nutzung des Grundstückes. Dies geschieht zum einen durch den Anspruch einer vielfältigeren Grundrissgestaltung und zum anderen der entsprechend differenzierten Planung der Freibereiche zielgruppensicher entworfen werden. So kann das Erdgeschosswohnen aufgrund der privaten Freifläche für Familien mit Kindern einen Wert darstellen, wohingegen Obergeschosse mit Dachterrassen neben der Aussicht auch eine gewisse Exklusivität für Ältere bieten können. Diese Mischung kann sich auch in ähnlicher Weise bei dem Ansatz einer gemischten Finanzierung widerspiegeln.

### **Transparente Erdgeschoßzone**

Durch die Planung des Kindergartens, sowie die Zugänge zum Wohnen ist es möglich durch diese Kontaktbereiche mit dem Straßenniveau eine Belebung zu gewährleisten. „Blinde Fassaden“ sollen auch durch den Eingangsbereich des Hotels vermieden werden. Abgesehen von reduzierten Einfahrten in die Tiefgarage kann es zu einer Interaktion mit dem Strassenraum kommen. Die Konzepte für den ehemaligen Luisenhof sehen noch getrennte Tiefgaragen vor, allerdings ist durchaus denkbar, dass bei der Projektierung eine gemeinsame bzw. gemischte Nutzung erfolgen kann.

## **2. Neuorganisation des Verkehrs zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität**

Durch das kompakte Zentrum mit vergleichsweise engen Straßenquerschnitten sind Kon-

fliktsituationen zwischen den drei zentralen Mobilitätsarten, wie Auto / Bus, Fußgänger und Radfahrer ein alltägliches Problem. Besonders der Autoverkehr belastet durch den Suchverkehr sowie durch den Flächenanspruch des ruhenden Verkehrs die Qualität und Weiterentwicklungschancen des Ortszentrums.

### **Stellplätze**

Ausreichend Stellplätze für Bewohner herzustellen ist erforderlich, gleichzeitig hat die räumliche und örtliche Organisation der Stellplätze/Stellflächen erkennbaren Einfluss auf die Flächenverteilung, Freiraumqualität, als auch auf die Attraktivität der Erdgeschoßzone und damit auf das Ortszentrum.

### **Nutzung der Erdgeschoßzonen**

Die Umwandlung von Erdgeschoßzonen in (Garagen)Stellplätze ist aus dieser Perspektive nicht zu befürworten. Bei länger andauerndem gewerblichen Leerstand in der Erdgeschoßzone erscheint die Umnutzung in Tourismusnutzung planerisch wertvoller. So ist durchaus denkbar diese Flächen als touristische Apartments (z.B. Grätzlhotels) auszuweisen oder eine Vermietung über Internetplattformen nur noch auf Erdgeschoßebene zu genehmigen.

### **Stadträumliches Denken**

Das Beispiel des Umbaus des Luisenhofes zeigt eine architektonische Lösung wie die Ausbildung der Tiefgaragenzufahrt und die Ausbildung und Ausgestaltung der Fassade zu einem qualitativ hochwertigen Stadtraum beitragen kann, in dem insbesondere die Interaktion zwischen Gebäude und Außenraum unterstützt. Ein ähnliches Beispiel einer aktiven Verknüpfung von Erdgeschoßzone und Straßenraum zeigt das Beispiel Alpenpark, bei dem die Rezeptionsfläche auch eine Gastronomie dort angeordnet hat.

### **Entwicklung eines autofreien Zentrums**

Bedingt durch die Kompaktheit des Zentrums sollte dieses zukünftig weitestgehend autofrei geplant werden, dabei spielt neben dem Parken besonders die Nutzung des öffentlichen Raumes insgesamt eine Rolle. Im Beispiel des Luisenhofes sollte daher das barrierefreie Profil weiter ausgebildet werden, damit eine Mischverkehrsfläche entsteht, die nicht die Autonutzung betont. Ein Erschließungskonzept das den Fokus auf Fußgänger, Radfahrer und den Bus legt, entspricht der räumlichen Dimensionierung des Ortskerns. Gleichzeitig ist die Infrastruktur für diese Mobilitätsformen zu verbessern (e.g. qualitativ hochwertige Radabstellanlagen, Gehsteigoberflächen). Im Sinne von Klimaanpassungsstrategien sollten hier gleichzeitig auch die Verbesserung der innerörtlichen kritischen grünen Infrastruktur verbessert werden.



### **Dezentralisierung des Parkens**

Das übergeordnete Ziel ist das Ortszentrum von dem steigenden Parkdruck und Flächen-  
druck zu entlasten und dadurch (a) Innentwicklungspotentiale nicht durch niedrigwertige  
Parknutzung zu besetzen (z.B. Luisenhof) und (b) die Straßenfreiräume neu zu verteilen:  
dazu muss der Zielverkehr entlastet werden. Für die Entlastung bieten sich unterschiedliche  
Kombinationen von durch unterschiedliche Maßnahmen erreicht werden: (i) Errichtung von  
Sammelgaragen insbesondere für den Tourismus an strategisch günstigen Stellen im Ort (e.g.  
Ortseingänge, Schlossalmbahn, Kreisverkehr an der Salzburger Straße oder Pyrkerstraße); (ii)  
Dezentralisiertes Parken für EinwohnerInnen in den gemeinsamen Sammelgaragen. Dezen-  
tralisiertes Parken für AnwohnerInnen kann im Rahmen des BauTG realisiert werden: der §  
39 BauTG ermöglicht es Stellplätze zu schaffen, die fußläufigen bis zu einer Entfernung von  
300 m zur Wohnung entfernt liegen. Dadurch wäre gemeinsam mit der Nutzung durch den  
Tourismus ebenso eine größere Auslastung der Sammelgaragen gesichert.

### **Entwicklung eines multimodalen Verkehrssystems**

Für eine nachhaltige Tourismusedwicklung und Tourismusmanagement spielt der Bahn-  
anschluss eine besondere Rolle: da der Bahnhof außerhalb des Ortes liegt, spielt die qualitativ  
hochwertige Anbindung des Ortes mit dem Bahnhof eine besondere Rolle. Diese Anbindung  
betrifft sowohl Verbesserung bezüglich der fußläufigen Erschließung, Radverkehr (z.B. Rad-  
stationen) als auch die direkte Anbindung mit dem Orts-ÖV. Diesen Punkt als multimodalen  
Hub aufzuwerten, würde als flankierende Maßnahme zu einer möglichen Verkehrs-entlastung  
des Ortszentrums beitragen.

### **3. Beteiligung und aktives planerisches Handeln**

Komplexe Fragestellungen wie die Aktivierung von Ortskernen und/oder die Umnutzung von  
Bestandsgebäuden (wie Hotels) bedürfen aktivierender Planungsprozesse und die aktive Teil-  
habe unterschiedlicher Stakeholder, lokal-regionaler AkteurInnen und BürgerInnen. Um eine  
Implementierung weitergehend zu unterstützen und auf ‚breite Schultern‘ zu stellen, ist das  
Format der Teilhabe im oberen Bereich der Partizipationsskala anzusiedeln.

Abseits von ‚klassischen‘ Steuerungsinstrumenten sind mittel- bis langfristig angelegte Part-  
nerschaften zwischen den Akteuren aufzubauen und ein breites aufgestelltes Set von Steue-  
rungsmechanismen und Steuerungsinstrumenten zu entwickeln. Die klassischen Instrumente  
der nominellen Raumplanung können dabei nur einen Teil abdecken und müssen durch kom-  
plementäre Mechanismen ergänzt werden. Das Zurückziehen auf allein ordnungsplanerische  
Festlegungen kann zu dysfunktionalen Entwicklungen in der räumlichen Umsetzung führen .

Dadurch ergeben sich unterschiedliche Handlungsfelder für die Marktgemeinde, die für eine zukünftige Ortskernentwicklung berücksichtigt werden könnten:

### **Aktive Bodenpolitik und aktive Mobilisierung**

Regelmäßig stehen Objekte bzw. Grundstücke zum Verkauf, welche das Potential zur Innen- und Wohnraumentwicklung innerhalb des Ortskerns besitzen. Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (§3, §3a) ermöglicht nichtbebaute und bebaute Grundstücke anzukaufen, unter anderem auch durch Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden. der Paragraph 3a (3) legt fest, dass bebaute Grundstücke dann als geeignet gelten, wenn ihr künftige Nutzung der Ortskernstärkung dient (für die Mittelvergabe ist ein ausgearbeitetes Gesamtkonzept zur Ortskernstärkung beizulegen). Es ist nachvollziehbar, dass einerseits die Ankäufe eine hohe Belastung für die Gemeinde bedeuten würden, aber es kann andererseits dazu beitragen, dass im Ortskern gezielt eine Entwicklung von Wohnraum gefördert werden kann. Daneben sollte bei potentiellen Grundstücksverkäufen die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik betreiben, um besonders für die Entwicklung von Wohnraum (für Einheimische) Flächen zu besitzen.

### **Integriertes Zentrumskonzept**

Grundlage für die Entwicklung des Zentrums von Bad Hofgastein sollte ein eigenes Zentrumskonzept sein, welches basierend auf dem Status Quo die Leitlinien für die Zukunft festlegt. Thematisch sollten sich diese Leitlinien mit den Nutzungen im Zentrum, insbesondere des Tourismus, sowie dem Wohnen und der Mobilität im öffentlichen Raum sein. Die Strategie sollte so robust sein, dass einerseits gewisse Adaptionen zulassen, allerdings die Leitlinien nicht verändert. Hintergrund der Entwicklung sollte ein abgewägter Szenarienprozess sein, der die möglichen Gefahren (wie z.B. Tourismuskrisen, Umwelteinflüsse, etc.) aber auch positive Entwicklungen (z.B. verändertes Mobilitätsverhalten, etc.) berücksichtigt.

### **Beteiligungsmodelle**

Aktive Beteiligungsmodelle für die strategische Raumentwicklung ist unerlässlich um die Bedürfnisse und den Bedarf der BewohnerInnen vor Ort zu erheben und regelmäßig im aktiven Bürgerdialog die räumliche Entwicklung gemeinsam zu monitoren. Gemeinsam entwickelte räumliche Strategien, wie das Zentrumskonzept, bilden die Grundlage für die Implementierung und Übertragung auf Planungsinstrumente und nachgelagerte planerische Entscheidungen.

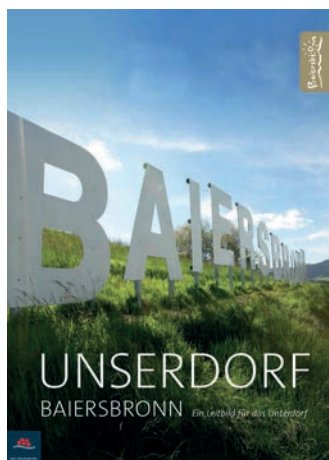




Österreichischer Städtebund (2017): Weißbuch Innenstadt - Chancen und Herausforderungen der Innenstadtbefüllung für Klein- und Mittelstädte (<https://www.staedtebund.gv.at/services/publikationen/studien-oestb/studien-im-auftrag-des-oessterreichischen-staedtebundes-details/artikel/weissbuch-innenstadt-1.html>)



Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (2013): Neue Qualität im Ortskern: Ergebnisse und Erfahrungen aus MELAP PLUS ([https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/dateien/publikationen/MELAP\\_PLUS\\_Dokumentation.pdf](https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/dateien/publikationen/MELAP_PLUS_Dokumentation.pdf))



Gemeinde Baiersbronn (2016): UNSERDORF Ein L BAIERSBRONN Leitbild für das Unterdorf (<https://www.baiersbronn-unserdorf.de/2016/07/21/die-dokumentation-zum-leitbildprozess/>)

## Anhang: Stand der Forschung

Bereits in anderen Forschungsprojekten wurde sich mit der Problematik von Ortszentren durch fehlende Attraktivität oder Leerstände beschäftigt. Nachfolgend werden sechs Berichte kurz vorgestellt, die zum einen die Bandbreite der Möglichkeiten darstellen, aber auch einen Impuls geben können, wie betroffene Gemeinde einen Ansatz finden.

Das Weißbuch Innenstadt des Österreichischen Städtebundes bildet eine Planungsgrundlage für die kommunale und regionale Planung von Klein- und Mittelstädten. Es werden dabei keine planerischen Empfehlungen, sondern viel mehr politische Richtlinien formuliert. Anhand der drei Fallgemeinden Bruck an der Mur, Hartberg und Bad Radkersburg wurden insgesamt 44 detailliert auf die einzelnen politischen Handlungsebenen heruntergebrochenen Handlungsempfehlungen zu den Themen Wohnen, Leerstand, öffentlicher Raum, Jugend & Generationen sowie Marketing & Stadtpositionierung erstellt. Um einen konzentriertere Aussage machen zu können wurden die Handlungsempfehlungen zu einem 7-Punkteprogramm zur Belebung der Ortskerne verdichtet.

Ziel des Projektes MELAP PLUS war in Zusammenarbeit mit 14 ausgewählten Gemeinden in Baden-Württemberg beispielhafte Projekte der Innenentwicklung für neue Qualitäten in den Ortskernen zu schaffen. Der Fokus der Bearbeitung war breit gefächert und es wurden in einem Flächenmanagement Leerstände aktiviert und Baulücken geschlossen. ein besonderer Schwerpunkt lag auf dem Thema der regionalen Baukultur, um zum einen Bestandsgebäude umzunutzen und zu modernisieren und zum anderen auf das veränderte Angebot und die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zu reagieren. Interessant für die Übertragbarkeit ist ebenso die Struktur des innergemeindlichen Umsetzungsprozesses der in besonderer Weise die Bevölkerung, in Form eines Innenentwicklungsbeirates, sowie die Eigentümer der Immobilien integriert.

Die Gemeinde Baiersbronn zeigt mit ihrem Projekt „Unser Dorf“, wie viele Einzelmaßnahmen der Planung in einem gemeinsamen Leitbild konkretisiert werden können. Die Gemeinde ist eine Baukultur Pilotgemeinde und sah ein Defizit in ihren Verkehrs- und übrigen öffentlichen Räumen, sowie im Flächenmanagement und den bestehenden Leerständen von ortsbildprägenden Gebäuden. Wiederum stand nicht nur ein planerisches Produkt im Vordergrund, sondern auch wie die Bevölkerung in einem Planungsprozess beteiligt und integriert werden kann. Im Rahmen eines kooperativen Verfahrens mit drei Planungsteams wurden verschiedenen Präsentationen die Ergebnisse öffentlich diskutiert und besonders durch ein Begleitgremium, in welchem Bürger beteiligt waren, unterstützt.

Das Konzept des „Leerstandslotsen“, welches durch die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. initiiert wurde, schafft es erstmals basierend auf ehrenamtlichen Engagement die lokale Bevölkerung bei der Leerstandsbewältigung vor Ort aktiv mit einzubinden. Basierend auf einem Lehrgang werden Bürgerinnen ausgebildet, um als Leerstandslotse in seiner Ortsgemeinde als Ansprechpartner für die Immobilieneigentümer zu fungieren. Der Lotse entwickelt zu den Besitzern Vertrauen und aktiviert nach Möglichkeit beim Eigentümer die Bereitschaft, Maßnahmen zur Nach- oder Weiternutzung von Gebäuden und Brachflächen zu übernehmen. Der Lotse soll keine fachliche Beratung übernehmen, sondern den Immobilieneigentümern Lösungswege aufzeigen und sie an die passenden Experten (Makler, Verwaltung etc.) weitervermitteln.

Das Projekt der Landesinitiative StadtBaukultur beschäftigt sich mit dem Strukturwandel des Einzelhandels in den Städten. Merkmale wie der Onlinehandel oder die steigenden peripheren Einzelhandelsflächen weisen darauf hin, dass die räumliche Bedeutung des Einzelhandels in Klein- und Mittelstädten zukünftig geringer wird. Es fehlt allerdings an klaren Zukunftsbildern, wie die Zentren belebt werden können. Ziele wie beispielsweise die Nutzungsmischung sind in besonderem Maße von der Bestandsbebauung abhängig, die teilweise nur mit großem finanziellem und technischen Einsatz umgebaut und angepasst werden können. Die Studie zeigt Beispiele der Umsetzung, aber auch konkrete Hinweise zu Handlungsoptionen. Neben konkreten Ansätzen für den Umbau vorhandener baulicher Strukturen bietet die Studie auch einen Leitfaden für die Ermittlung von Zukunftsperspektiven für solche Einzelhandelslagen. Die Studie ist in einer Reihe der Landesinitiative zu sehen, die sich insgesamt mit der Weiterentwicklung des Gebäudebestandes beschäftigt.

Die Weiterentwicklung von Mittelstädten ist für die Wüstenrot Stiftung in verschiedenen Projekten Forschungsgegenstand. In dem konkreten Projekt wurde eine stärker ökonomisch ausgerichtete Orientierung gewählt, um die inhaltliche, kooperative und strategische Zusammenarbeit mit anderen Akteuren der Innenstadtentwicklung darzustellen. Denn in der Entwicklung von Innenstädten ist eine marktwirtschaftliche Perspektive, beispielsweise wie die der Wirtschaftsförderung oder des Standortmarketing, wichtig für strategischen Partnerschaften zwischen den unterschiedlichen Stakeholdern. Neben der Analyse von Entwicklungsfaktoren und Prozessen, wurden Fallbeispiele für ein innovatives Management der Innenstadt aus verschiedenen Bundesländern erhoben. Ebenso wurden Empfehlungen erstellt, die sich einerseits an die Stadtplanung, das Standortmarketing und die Wirtschaftsentwicklung und andererseits an Kooperationspartner und Akteure aus der privaten Wirtschaft, der Bürgerschaft und an Teilnehmer aller Arten von Beteiligungsprozessen richten.

Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.v. (2014): Leerstandslotsen in Rheinland-Pfalz ([https://ea-rlp.de/wp-content/uploads/2017/12/2013\\_EA\\_Leerstandslotsen\\_Skript.pdf](https://ea-rlp.de/wp-content/uploads/2017/12/2013_EA_Leerstandslotsen_Skript.pdf))



Landesinitiative StadtBauKultur NRW (2019): Einkaufsstrassen neu denken – Bausteine für neue Perspektiven (<https://stadtbaukultur-nrw.de/en/publikationen/studien-dokumentationen/einkaufsstrassen-neu-denken/>)



Wüstenrot Stiftung (2014): Unternehmung Innenstadt - Management der Innenstadtentwicklung von Mittelstädten (<https://www.wuestenrot-stiftung.de/publikationen/unternehmung-innenstadt-management-der-innenstadtentwicklung-von-mittelstaedten/>)





