

PAPIER DER ARBEITSGRUPPE “ORTSKERNBELEBUNG”

St. Pölten, 2026

Ständige Mitglieder der Arbeitsgruppe in alphabetischer Reihenfolge:

- Murat Aksakalli
- Martina Bednar
- Eduard Bugelnig
- Alexandra Gutmannsthal-Krizanits (Leitung)
- Paul Klesnar
- Cornelia Pfeiffer-Janisch
- Sabine Schober

INHALT

Management Summary	4
Maßnahmenkatalog und Empfehlungen	4
Klimamaßnahmen	4
Orte der Begegnung	4
Mobilität und Öffentlicher Verkehr	4
Wirtschaftsimpulse	5
Wohnen im Zentrum	5
Überblick über Fördermöglichkeiten	6
Einleitung	7
Grundlagen – Wo und wie starten wir?	8
Der Fragebogen	8
Die Ergebnisse.....	9
Klimaanpassungsmaßnahmen in der Gemeinde	11
Ortszentren als Orte der Begegnung	15
Menschen im Mittelpunkt.....	15
Verkehr und Mobilität	17
Public Private Partnership	19
Was ist PPP?	19
Wie PPPs Gemeinden helfen können:.....	19
In welchen Bereichen ist PPP möglich?	19
Modelle zur Zusammenarbeit:	20
EXKURS.....	21
Unser Wunsch: Ein stabiler PPP-Rahmen für Niederösterreich	21
Beispielunternehmen mit Erfahrung in diesem Bereich:.....	22
Hilfreiche Links zum Thema PPP:	22
Wirtschaftsfaktor Ortskern	23
Wohnen im Zentrum.....	25
Weitere Herausforderungen	28

Mietpreisbremse	28
Leerstandsabgabe	28
Mietrechtsgesetz	28
Denkmalschutz	28
Raumordnung & Widmungsplan	29
Ortbildvorgaben	29
Gemeindefinanzen	29
Vergaberecht	29
Kommunales Liegenschaftsmanagement	30
Städtebauliche Verträge.....	30
Politischer Konsens	30
Leitfaden für unsere Gemeinden	32
1. Analysephase – wie ist es?	32

MANAGEMENT SUMMARY

MAßNAHMENKATALOG UND EMPFEHLUNGEN

Klimamaßnahmen

1. Begrünung, Baumpflanzungen, Baumtöpfe
2. Flächenentsiegelung
3. Neupflanzungen nur mit resilienten Sorten
4. Einführung einer „Baumschutzverordnung“
5. Zusätzliche Staubecken, Rückhalte-/Retentionsbecken
6. Schwammstadtkonzepte

Orte der Begegnung

1. Schaffung eines Marktplatzes inkl. Infrastruktur (Strom, Wasser, Toiletten, WLAN)
2. Neugestaltung und Erhöhung der Anzahl von Parkbänken
3. Veranstaltungen im Zentrum (Saisonale Märkte, Themenveranstaltungen, Vereine, Kulturelle Feste wie Maibaumaufstellen, Faschingsumzüge etc)
4. Skaterplatz
5. Kinderspielzonen
6. Begrünung und Beschattung (Überdachung, wo möglich)
7. Autofreier Tag
8. Lange Einkaufsnacht
9. Konsumfreie Plätze schaffen

Mobilität und Öffentlicher Verkehr

1. Öffi-Planung:
 - a. Regelmäßige Evaluierung des Bedarfs an öffentlichen Anbindungen um anzubieten, was gebraucht wird.
 - b. Intelligente Linienführung gemeindeübergreifend
 - c. Taktung, die an Arbeits- und Schulzeiten angepasst ist
 - d. Abdeckung von Randzeiten
2. Anruf-Sammel-Taxis etablieren
3. Kommunale/Regionale Carsharing Angebote etablieren
4. Fahrradstraßen, Fahrradhighways zu Bahnhöfen, Supermärkten und Nachbargemeinden inklusive sicherer Abstellanlagen
5. Park & Ride Anlagen ausbauen
6. Aktive Kommunikation für die Bekanntmachung der bestehenden öffentlichen Anbindung und Herausstreichen der Vorteile bei Nutzung derselben
7. Parkraumbewirtschaftung mit Kurzparkzonen in den Gemeinden

Wirtschaftsimpulse

1. Ansiedlung von Betrieben – Erhöhung des Kommunalsteueraufkommens
2. Zunahme an Arbeitsplätzen
3. Ein Mehr an Arbeits- und Wohnbevölkerung im Ortskern sowie Gästen/Touristen ergibt ein höheres Kundenpotential für die ansässigen Betriebe
4. Eine verlängerte Aufenthaltsdauer im Ortskern führt zu einer höheren Umsatzwahrscheinlichkeit für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister oder sonstige Freizeiteinrichtungen
5. Vermietung = Mehreinnahmen für Hauseigentümer

Wohnen im Zentrum

1. Einbeziehung von Gebäudeeigentümer:innen
2. Einbeziehung von Bürger:innen und aktive Kommunikation
3. Gemeinde als Drehscheibe und Koordinatorin (und als Ermöglicherin!)
 - a. Sanierungen bündeln (Sanierungspool)
 - b. Vermittlerin zwischen Angebot und Nachfrage
4. Modelle der geteilten Nutzung
5. Aufwertung öffentlicher Räume
6. Anreize schaffen statt Zwang verordnen

ÜBERBLICK ÜBER FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Stadt- und Ortskernbelebung:

Im Jahr 2005 wurde die Aktion "Stadt- und Ortskernbelebung in Niederösterreich" ins Leben gerufen. Ziel ist es, vorhandene Kräfte zu bündeln und effizient zu nutzen.

[Stadt- und Ortskernbelebung - Land Niederösterreich](#)

Kommunales Förderzentrum:

Die Expertinnen und Experten des Kommunalen Förderzentrums stehen für ganzheitliche Förderberatung in den niederösterreichischen Gemeinden und Städten.

[Förderungen - Dorf und Stadterneuerung](#)

NAFES:

Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadt- und Ortszentren.

[NAFES-Aktuell - NAFES](#)

Fördermodelle 2024+:

[Fördermodelle 2024+ | Raumordnung in NÖ](#)

Kommunales Förderzentrum & Dorf- und Stadterneuerung:

Hier gibt es eine Vielzahl von thematisch breitgefächerten Förder- und Beratungsmöglichkeiten mit den dazugehörigen Links.

[Planung und Umsetzung | Förderzentrum](#)

Förderungen auf EU-Ebene:

[Programm IBW/EFRE & JTF - EU-Förderung für regionale Entwicklung](#)

[EU-Förderungen Gemeinden](#)

[LEADER Regionen in Österreich](#)

EINLEITUNG

Ortskerne sind die Visitenkarte einer Gemeinde – ökonomischer Nahraum, sozialer Treffpunkt und identitätsstiftendes Gedächtnis zugleich. Ihre Entwicklung entscheidet sich weniger an singulären Bauprojekten als am Zusammenspiel von Recht, Ökonomie und Politik: Regime der Mietpreisbildung, Schutzvorschriften des Bestands, raumordnerische Weichenstellungen, haushalts- und beihilfenrechtliche Leitplanken sowie Kapital-, Bau- und Energiekosten bilden den Rahmen der Handlungsmöglichkeiten.

Die Ortskerne vieler niederösterreichischer Gemeinden befinden sich in einem strukturellen Wandel. In zahlreichen Kommunen sind Leerstände, die Verlagerung von Handels- und Dienstleistungsangeboten an den Ortsrand, eine abnehmende Frequenz in den Zentren sowie der Verlust traditioneller Treffpunkte sichtbar. Diese Entwicklungen gehen einher mit gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen, wie etwa demografischem Wandel, der Digitalisierung, dem Wandel des Konsumverhaltens und der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung.

Zugleich wächst das Bewusstsein für die Bedeutung lebendiger Ortskerne als multifunktionale Räume: Sie sind nicht nur Wirtschaftsstandorte, sondern auch soziale, kulturelle und identitätsstiftende Zentren des kommunalen Lebens. Ein funktionierender Ortskern trägt wesentlich zur Lebensqualität, zur regionalen Wertschöpfung und zur Attraktivität einer Gemeinde für Bewohner:innen, Betriebe und Gäste bei.

Vor dem Hintergrund dieser Herausforderungen und Potenziale besteht ein wachsender Handlungsbedarf, Konzepte und Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung von Ortszentren zu erarbeiten. Dabei geht es um die Stärkung von Nutzungsmischung, die Belebung des öffentlichen Raums, neue Formen der Nahversorgung, zeitgemäße Mobilitätslösungen und die touristische Inwertsetzung regionaler Besonderheiten.

Für uns ist klar: eine langfristige Ortskernbelebung kann nur unter Einbeziehung aller Beteiligten funktionieren.

GRUNDLAGEN – WO UND WIE STARTEN WIR?

Am 1. April 2025 fand ein Symposium zum Thema Ortskernbelebung statt. Zu diesem waren alle interessierten pinken Aktivist:innen und Gemeindemandatar:innen aus Niederösterreich eingeladen. Es gab drei Impulsvorträge. Im Nachgang wurden auf Thementischen die ersten Ideen skizziert. Freiwillige wurden aufgerufen, in einer Arbeitsgruppe, die sich nach dem Symposium bildete, mitzuarbeiten.

Da diese Arbeitsgruppe den aktuellen Status jener Gemeinden, in denen NEOS Aktivist:innen vertreten sind, als Grundlage heranziehen wollte, haben wir als ersten Schritt einen Fragebogen konzipiert. Dieser wurde mittels MS Forms an alle Teamleads und Gemeinderät:innen ausgesendet. Im Anschluss wurden die Ergebnisse ausgewertet und zusammengefasst. Sie dienen als Grundlage für die einzelnen Arbeitsgruppen, die den nachfolgenden Kapiteln entsprechen.

Der Fragebogen

Die Erhebung mittels Fragebogen setzte sich zum Ziel, den Status quo der Ortskerne in den niederösterreichischen Gemeinden systematisch zu erfassen, Entwicklungshemmnisse und -potenziale zu identifizieren und praxisnahe Empfehlungen für eine zukunftsfähige und lebenswerte Ortskernentwicklung abzuleiten:

Der Fragebogen beschäftigte sich mit folgenden Fragen und Inhalten:

- *Allgemeine Fragen über deine Gemeinde*

Hier ging es darum, jene Gemeinden zu erfassen, die bei der Umfrage teilgenommen haben.

- *Welche Funktionen erfüllt der Ortskern deiner Gemeinde?*

Auf einer 10-teiligen Skala wurde abgefragt, welche Funktionen der jeweilige Ortskern aktuell erfüllt. Eine aktuelle Bestandsaufnahme war das Ziel.

- *Welche Funktionen fehlen im Ortskern deiner Gemeinde?*

Hier handelte es sich um eine offene Frage mit Freitext.

- *Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Ortskernes*

Die Frage war als (Mehrfachauswahl-)Liste konzipiert und zielt darauf ab, welche bestehenden Zonen, Garagen, Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Taxisstände etc. es aktuell gibt. Im offenen Punkt „Sonstiges“ konnten weitere, gemeindespezifische Besonderheiten angeführt werden.

- *Leerstand und Nutzung*

Die Menschen vor Ort wurden eingeladen dazu, durch ihren Ortskern zu spazieren und leerstehende Geschäftsflächen und Wohngebäude zu quantifizieren.

- *Zwischennutzung des Ortskerns*

Bei diesem Punkt haben wir abgefragt, welche Modelle für allfällige Zwischennutzungen es in den Gemeinden bereits gibt. Sowohl Geschäftsflächen als auch Wohnungen wurden abgefragt.

- *Klima- und Begrünungsmaßnahmen im Ortskern*

Wir wollten wissen, ob in den Gemeinden in den letzten Jahren Maßnahmen gegen die Hitzewellen und gegen extreme Wetterereignisse getroffen wurden und wenn ja, welche.

- *Ist deine Gemeinde ein Ort der Begegnung?*

Für uns war interessant, ob in den letzten Jahren Maßnahmen getroffen wurden, damit Menschen sich mehr und länger im öffentlichen Raum aufhalten und wenn ja, welche.

- *Initiativen und Strategien in deiner Gemeinde*

Gibt es in den Gemeinden bereits das Bewusstsein für die Notwendigkeit einer Strategie zur Ortskernbelebung? Welche Maßnahmen wurden gesetzt oder sind noch in Planung? Auch umliegende Gemeinden, oder Initiativen aus anderen Bundesländern hatten hier Platz im Rahmen der Antwortmöglichkeiten.

- *Zusammenarbeit und Beteiligung*

Ziel dieses Frageblocks war es, zu erheben, wie weit die Gemeinden bei Bürger:innenbeteiligung zum Thema Ortskern sind.

- *Herausforderung und Potenziale*

Zwei offene Fragen boten den Raum für eigene Einschätzungen unserer Aktivist:innen und Mandatar:innen.

- *Unterstützung durch die öffentliche Hand und private Förderer*

Nehmen Gemeinden Förderungen zum Thema Ortskernbelebung in Anspruch oder gibt es bereits Public Private Partnership Modelle, die interessant erscheinen?

Die Ergebnisse

Es gab Rückmeldungen aus 30 Gemeinden, wobei die größte Gemeinde knapp 60.000 Einwohner:innen zählt und die kleinste etwa 500. In Bezug auf die Gesamteinwohnerzahl Niederösterreichs bilden diese Gemeinden 21,4% der Gesamtbevölkerung ab.¹

¹ In der Reihenfolge ihrer Einwohnergröße in absteigender Reihenfolge haben folgende Gemeinden an der Umfrage teilgenommen: St.Pölten, Baden, Krems, Schwechat, Mödling, Tulln, Perchtoldsdorf, Korneuburg, Hollabrunn, Brunn am Gebirge, Groß-Enzersdorf, Strasshof an der Nordbahn, Zwettl, Guntramsdorf, Deutsch-Wagram, Maria Enzersdorf, Neulengbach, Sieghartskirchen, Hainburg an der Donau, Horn, Melk,

Auf die Ergebnisse im Detail wird hier jedoch nicht eingegangen, weil sie ohnehin umfangreichen Einfluss in den nachfolgenden Kapiteln gefunden haben.

Bisamberg, Gumpoldskirchen, Hinterbrühl, Maria Anzbach, Tullnerbach, Gießhübl, Persenbeug-Gottdorf, Hochneukirchen-Gschaidt, Muggendorf.

KLIMAANPASSUNGSMABNAHMEN IN DER GEMEINDE

Die Auswirkungen des Klimawandels auf das örtliche Leben können divers sein und gehen über bekannte Phänomene wie eine Zunahme von Hitzetagen hinaus. So treten neben Hitze vermehrt auch Trockenheit, Extremwetterereignisse (Starkregen, Starkwinde) oder invasive Arten, welche mit den neuen klimatischen Bedingungen besser zurechtkommen, auf. Zentral ist, dass lokale Teams in den Gemeinden die Veränderungen durch den Klimawandel anerkennen und verstehen, dass diese in absehbarer Zeit zunehmen und bleiben werden. Gleichzeitig haben es die Gemeinden in der Hand vorbeugende Maßnahmen zu treffen und negative Auswirkungen zu vermindern.

Ein anschauliches Beispiel für vorbeugende Maßnahmen ist der Einfluss von Bodenversiegelung auf die Temperaturen im Ort. Die folgende Abbildung² zeigt sehr die Oberflächentemperaturen in Prag am 18. Juni 2022. Oberflächentemperaturen an einem heißen Tag können um bis zu 10°C variieren, abhängig von der Bodenversiegelung, Begrünung oder der Nähe zu Flüssen. Dies sieht man in der Abbildung sehr deutlich. Eine vorausschauende Stadtplanung, welche etwa für ausreichend Beschattung sorgt, kann die Bildung von „Hitzeinseln“ vermeiden, wodurch Ortskerne auch an heißen Sommertagen angenehm für Aufenthalte sein können.

² Quelle: https://www.esa.int/ESA_Multimedia/Images/2022/07/Land-surface_temperature_in_Prague_on_18_June_2022

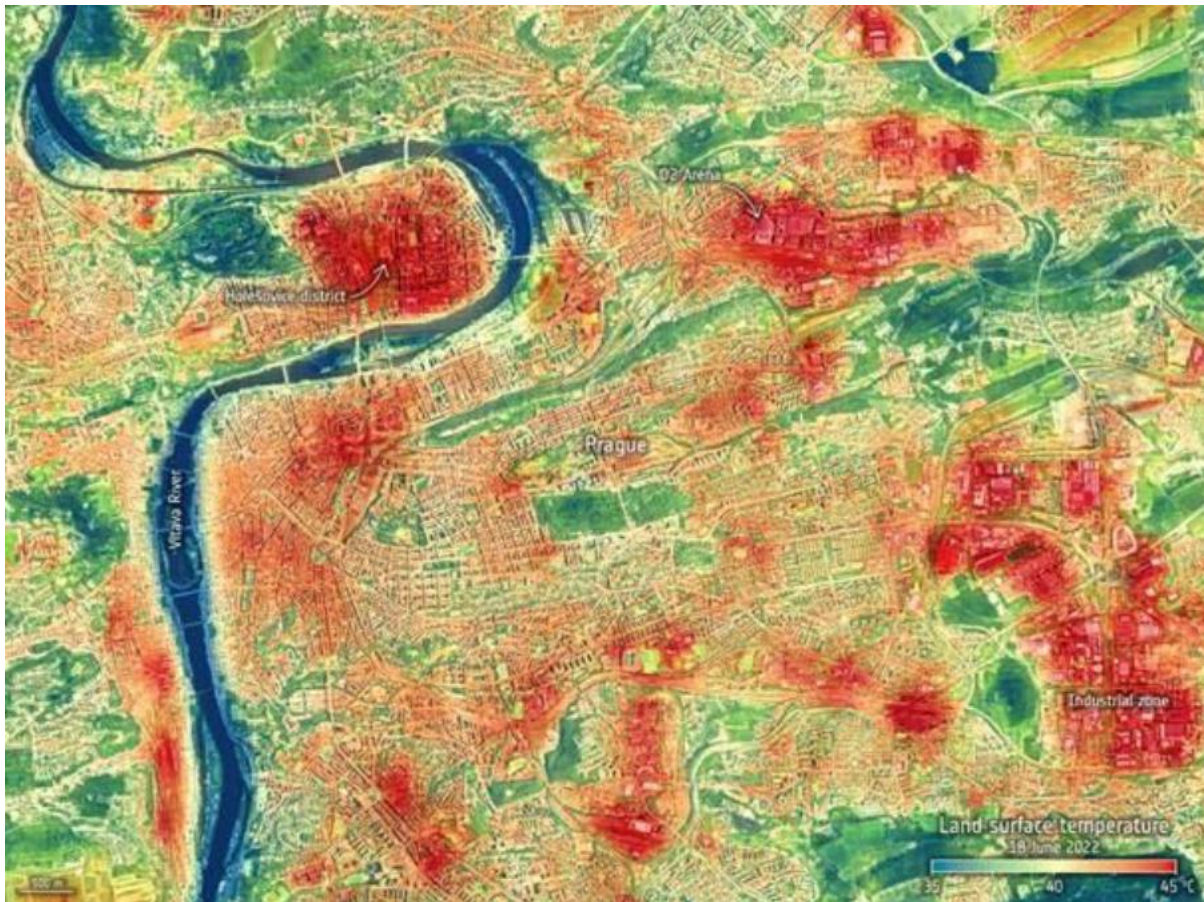


Abbildung 1

Praktische Umsetzungsmaßnahmen, beispielsweise für die oben genannte Hitzebewältigung, stellt das Umweltbundesamt online zur Verfügung³. Auf der Webseite zeigt eine interaktive Karte unter „Situation heute“, von welchen Veränderungen die eigene Gemeinde betroffen sein kann. Wie sehr die eigene Gemeinde bereits von den Folgen des Klimawandels betroffen ist, hängt von der Ausgangssituation ab. Durch Eingabe der Postleitzahl auf der interaktiven Karte lässt sich feststellen, von welchen Auswirkungen (Kategorien links oben wie „Ambrosia“, „Hochwassergefahr“, „Starkregen“, etc.) die eigene Gemeinde stärker betroffen sein wird und in welchen Bereichen Maßnahmen gesetzt werden müssen.

Maßnahmen zur Anpassung sind unter „Das können Sie in Ihrer Gemeinde tun“ zu finden. Die für Ortskerne relevanten Kategorien umfassen die Punkte „Raumplanung“, „Tourismus & Naherholung“ sowie „Bauen & Wohnen“. Obwohl die Auswirkungen des Klimawandels zum Nachteil des Menschen sind, können von der eigenen Gemeinde auch Chancen genutzt werden, die mit den klimatischen Änderungen einhergehen. So kommt es durch den Anstieg der Temperaturen zu einer Verlängerung der Sommervor- und -nachsaison, einem Anstieg der jährlichen Badetage und einer „Renaissance der Sommerfrische“ unter Stadtbewohnern. Dies kann durch das Schaffen von Tourismusangeboten (Herbstwanderungen, Radwege, Badegelegenheiten) genutzt werden.

³ <https://ccact.umweltbundesamt.at/>

Zusätzlich steht ein hilfreiches Handbuch zur Verfügung⁴, welches sortiert nach Themenbereich Beratungsmöglichkeiten, Materialien und Fallbeispiele übersichtlich zusammenfasst. **Das Handbuch kann vor allem dabei unterstützen, konkrete Maßnahmen anzustoßen und umzusetzen** („Fünf Schritte zur Klimawandelanpassung in Gemeinden und Regionen“). Beginnend bei der Bewusstseinsbildung (Handbuch Seite 28) werden Methoden vorgestellt, wie sinnvolle und umsetzbare Ziele gesetzt werden können oder Basiswissen zum Klimawandel vermittelt werden kann. Ab Seite 66 werden finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten, Fördertöpfe und Kostengruppen im Gemeindebudget im Überblick vorgestellt.

Für die Umsetzung von Maßnahmen ist in der Regel die Einbeziehung von Experten (Handbuch Seite 76) unerlässlich. Für Beratungen steht das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung Umwelt und Energiewirtschaft zur Verfügung.⁵ Zudem werden auch Methoden für die Evaluierung bereits umgesetzter Maßnahmen (Handbuch Seite 86) vorgestellt. Hilfreiche Tipps für die Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation werden ab Seite 87, Filme und Publikationen zur Klimawandelanpassung werden ab Seite 99 vorgestellt.

In der für die Erstellung dieses Handbuchs durchgeführten Umfrage haben 47% der teilnehmenden Gemeindeteams angegeben, dass Maßnahmen gegen den Klimawandel getroffen wurden. Dabei wurden die folgenden Maßnahmen (Anmerkung: Durch die Arbeitsgruppe bearbeiteter Auszug) getroffen:

Biologische Maßnahmen:

1. Begrünung, Baumpflanzungen, Baumtöpfe am Hauptplatz (laut Befragten nur eingeschränkte Wirkung), Klimabaum Aktion, Begrünung von Plätzen und Straßenzüge, Entsiegelungsplan, 100 Parkflächen werden pro Jahr umgestaltet.
2. Es werden im öffentlichen Raum keine Thujen, Kirschlorbeer oder andere Sorten gepflanzt, welche mit der Hitze nicht gut klarkommen; bei Neupflanzungen von Bäumen im Stadtgebiet wird auf resilientere Sorten ausgewichen. Auch wurden neue Baumscheiben bei Straßensanierungen gesetzt.
3. Bekämpfung invasiver Arten (z.B. Aktionstag gegen Neophyten)
4. Setzung von Zielen bei der Pflanzung von Bäumen (z.B. 1.000 Bäume für Mödling, Private können bis zu 2 Bäume pro Grundstück gefördert bekommen.)
5. Einführung einer „Baumschutzverordnung“ (Beispiel Mödling)

Hochwasserschutz:

1. Zusätzliche Staubecken in der Kanalisation, um Pufferkapazitäten zu schaffen.

⁴ <https://ccact.umweltbundesamt.at/downloads/CC-Act-Handbuch.pdf>

⁵ Kontaktdaten: <https://www.klimawandelanpassung.at/praxis/kwa-kontaktkskoord>

2. Einbau erster Schwammstadtteile
3. Investitionen in Rückhaltebecken/Retentionsbecken
4. Entsiegelung von Flächen wird aktiv durchgeführt, wenn sich Chancen dazu ergeben
5. Einbau von Zisternen

ORTSZENTREN ALS ORTE DER BEGEGNUNG

Menschen im Mittelpunkt

Um sich von einer einfachen Ansammlung von Häusern zu unterscheiden, benötigen Ortschaften soziale Beziehungen, wie Nachbarschaftsbeziehungen, Strukturen, Sitten, Bräuche, Feste oder ähnliches. Die sozialen Aspekte des Lebens in einer Ortschaft benötigen Orte, an denen diese stattfinden können. Diese werden in weiterer Folge als Orte der Begegnung bezeichnet; dabei kann es sich öffentliche Plätze wie Parkanlagen oder um private Orte wie Kaffeehäuser handeln. In der Soziologie werden diese Orte auch als „dritte Orte“ beschrieben, die einen Ausgleich zu Familie (erster Ort) und Beruf (zweiter Ort) bieten (nach der Beschreibung des NOW-Magazins von Dezember 2021⁶). Ortskerne bieten sich als diese Orte an, da sie historisch Platz für Veranstaltungen, Handel, zum Wohnen und für sonstige Aktivitäten geboten haben. Zur Belebung des öffentlichen Raums können Ortskerne oder die Schaffung von Ortskernen dienen.

Ein Gebäude, welches das Konzept des „dritten Orts“ auf die Spitze getrieben hat, ist die Zentralbibliothek Helsinki „Oodi“⁷: die Bibliothek mit täglich 7000 Besucherinnen und Besuchern in der finnischen Hauptstadt wurde als „öffentliches Wohnzimmer“ konzipiert. Sie bietet neben dem Verleih von Büchern, Räume für Workshops, Tonstudios, 3D-Drucker, Nähmaschinen, Musikinstrumente, aber auch Gaming-Räume sowie (Spiel-)Bereiche für Kleinkinder und für Lernplätze für Studierende. Obwohl es sich hier um ein extremes Beispiel handelt, welches erhebliche finanzielle Mittel zur Umsetzung benötigt hat, zeigt es, dass „dritte Orte“ wesentlich zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen können.⁸ In einem Bericht des MDR von März 2024 wird die Bibliothek genauer beschrieben.

Dritte Orte als Förderung der Gemeinschaft: In einer kleinen Umfrage unter 13 Personen (10 männlich, 3 weiblich) zwischen 16 und 35 Jahren wurden auf die Frage „Was fehlt in deiner Umgebung?“ in erster Linie Treffpunkte genannt, wie Wirts- oder Kaffeehäuser (insgesamt 46%) oder Sportstätten bzw. Fitnessstudios (insgesamt 38%). Sitzgelegenheiten oder Parklandschaften wurden im Vergleich dazu nur jeweils einmal (8%) genannt. In einer Forms Umfrage (n=13) im ähnlichen Altersbereich gaben 77% der Personen (12 männlich, 1 weiblich) an, den Ortszentren fehle es an Treffpunkten für Jugendliche (wie Jugendcafés oder Chill-Zonen). Mit weitem Abstand danach kamen Angaben wie „große Ketten“ (38%), „lokale Geschäfte“, „Öffis“ oder „Parkplätze“ (jeweils 31%). Dabei gaben 46 bzw. 38% der Befragten an, täglich oder mehrmals pro Woche im Ortskern unterwegs zu sein.

⁶ <https://www.guetsel.de/content/guetersloh/32564/der-dritte-ort-third-place-great-good-place.html>

⁷ <https://oodihelsinki.fi/en/>

⁸ MDR-Bericht über die Bibliothek: <https://www.mdr.de/wissen/bibliothek-helsinki-finnland-oodi-ort-fuer-alle100.html>

Was in den zwei äußerst kleinen Umfragen angedeutet wird, bestätigt sich in der Ö3-Jugendstudie 2025⁹ mit 24.000 Teilnehmenden zwischen 16-25 Jahren. So geben 91% der Befragten an, sich in ihrer Freizeit mit Leuten zu treffen, 69% betreiben Training oder Sport. Beide Aktivitäten schaffen eine potenzielle Nachfrage nach Orten, wo diese stattfinden können. Auch Aktivitäten wie auf Konzerte (56%), ins Kino (62%) oder Festivals (40%) gehen schaffen Nachfrage nach privaten oder öffentlichen Räumen, ebenso wie das Engagement in Vereinen (47%) oder banale Tätigkeiten wie Chillen (88%). Die Jugendstudie bietet ebenfalls Ausblick auf das Potenzial der Lebensqualität des ländlichen Raums: laut 73% der Befragten lässt es sich auf dem Land besser leben.

Folgende Maßnahmen zur Belebung des öffentlichen Raumes haben sich als möglich gezeigt:

- (Teil-) Überdachung des Ortskerns mit diversen Außenanlagen
- Verschiedene Feste, Märkte und Veranstaltungen im Ortskern – Silent Cinema, Silent Disco am Hauptplatz, "Stadt des Miteinander" mit einer Vielzahl an Events, freiwilligen Veranstaltungen und Förderungen für Unternehmen, die derartiges durchführen.
- Zentrumsgestaltung mit Marktplatz (inkl. Infrastruktur für Wasser, Strom, WCs, etc.), Brunnen, Begegnungszone
- Wochenmärkte, Adventmärkte, Weinfeste, Kunst- und Kulturevents, Sportevents, ...
- Neugestaltung von Parkbänken
- Skaterplatz/Pumptrack
- Vereinsfeste (Kultur, Sport, Brauchtum) öffentlich gestalten
- Faschingsumzüge und Faschingsfeiern, Oldtimertreffen, Maibaumaufstellen
- Ein autofreier Tag auf der Hauptstraße
- Lange Einkaufsnächte mit dem Handel gemeinsam (mit musikalischer Begleitung)
- Feuerwehrfeste im Zentrum
- Musikschulfest
- Blasmusik
- Lientheater

⁹ <https://www.oe3jugendstudie.at/>

VERKEHR UND MOBILITÄT

Jahrzehntlang haben wir unsere Orte für Autos gebaut und nicht für Menschen. Das (eigene) Auto war ein Symbol von Fortschritt, Mobilität und Individualität. Wir sind es – vor allem im Flächenbundesland Niederösterreich - gewohnt, überall mit dem Auto hinzukommen. Der Mensch ist ein Gewohnheitstier. Es wird Zeit diese Gewohnheiten zu verändern. Für die Zukunft muss klar sein, dass dieses Verhalten nicht nachhaltig ist. Die Politik muss aber Sorge dafür tragen, dass der öffentliche Verkehr so weit ausgebaut wird, dass es keine gefühlte Einbuße mehr darstellt, vom Individual – auf den öffentlichen Verkehr umzusteigen.

Dazu ist es nötig, das öffentliche Angebot auszubauen.

Unsere Umfrage hat ergeben, dass es in 24 Gemeinden eine Öffi-Anbindung des Ortskerns innerhalb von 500m Fußweg gibt. 17 Gemeinden haben eine Kurzparkzone, 10 haben eine Parkgarage im Ortskern. Nur in 9 Gemeinden ist das Parken kostenfrei.

In 9 Gemeinden gibt es mindestens eine Fußgängerzone und in 10 Gemeinden wurden Begegnungszonen eingerichtet. Auf den ersten Blick sieht das nach einer geringen Anzahl aus, doch im Hinblick darauf, dass 30 Gemeinden einen Fragebogen ausgefüllt haben, sind diese Zahlen sehr erfreulich.

Was braucht es, um den öffentlichen Verkehr und die Mobilität zu stärken?

Vor allem in den kleineren Gemeinden ist öffentlicher Verkehr eine Herausforderung, weil die Kosten sehr hoch sind. Leere Busse sind nicht das, was wir brauchen. Hier eine Auswahl an möglichen Maßnahmen:

- Öffi-Planung:
 - o Regelmäßige Evaluierung des Bedarfs an öffentlichen Anbindungen um anzubieten, was gebraucht wird.
 - o Intelligente Linienführung gemeindeübergreifend
 - o Taktung, die an Arbeits- und Schulzeiten angepasst ist
 - o Abdeckung von Randzeiten
- Anruf-Sammel-Taxis etablieren
- Kommunale/Regionale Carsharing Angebote etablieren
- Fahrradstraßen, Fahrradhighways zu Bahnhöfen, Supermärkten und Nachbargemeinden inklusive sicherer Abstellanlagen
- Park & Ride Anlagen ausbauen
- Aktive Kommunikation für die Bekanntmachung der bestehenden öffentlichen Anbindung und Herausstreichen der Vorteile bei Nutzung derselben
- Parkraumbewirtschaftung mit Kurzparkzonen in den Gemeinden

PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP

Was ist PPP?

Public Private Partnership oder PPP – also die Mobilisierung privaten Kapitals zur Erfüllung staatlicher Aufgaben – ist besonders im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sehr modern und vielgelobt. Public-private-partnership ist eine milde Form von Privatisierung. Das Modell ermöglicht die Mitfinanzierung Privater in öffentliche Gestaltungen.

Wie PPPs Gemeinden helfen können:

1. **Finanzielle Entlastung:** PPPs ermöglichen es Gemeinden, große Projekte zu realisieren, ohne die gesamten Kosten sofort tragen zu müssen. Private Partner investieren oft in die Infrastruktur und erhalten im Gegenzug eine Vergütung oder Nutzungsrechte.
2. **Expertise und Innovation:** Private Unternehmen bringen spezielles Know-how, technisches Fachwissen und innovative Lösungen mit, was die Qualität und Effizienz der Projekte steigern kann.
3. **Schnellere Umsetzung:** Durch die Zusammenarbeit mit erfahrenen Partnern können Projekte oft schneller realisiert werden, da private Unternehmen bewährte Verfahren und Ressourcen einbringen.
4. **Langfristige Perspektive:** PPP-Verträge sind meist auf lange Sicht ausgelegt, was eine nachhaltige Planung und Wartung der Infrastruktur sicherstellt.

In welchen Bereichen ist PPP möglich?

1. Infrastruktur und Verkehr:

- Straßenbau und -instandhaltung
- Brücken und Tunnels
- öffentlicher Nahverkehr (z.B. Bus- und Bahnlinien)
- Radwege und Fußgängerzonen

2. Energie und Umwelt:

- Erneuerbare Energien (z.B. Solar- oder Windkraftanlagen)
- Energieeffizienzprojekte in öffentlichen Gebäuden
- Abwasser- und Abfallmanagement

3. Bildung und Kultur:

- Bau und Betrieb von Schulen, Kindergärten oder Kulturzentren
- Bibliotheken und Freizeiteinrichtungen

4. Gesundheitswesen:

- Ausbau und Betrieb von Pflegeeinrichtungen oder Gesundheitszentren
- Telemedizin-Projekte

5. Digitalisierung und IT:

- Ausbau der digitalen Infrastruktur (z.B. Glasfasernetze)

- E-Government-Lösungen und digitale Verwaltungssysteme

6. Tourismus und Freizeit:

- Entwicklung von Naherholungsgebieten, Parks oder Sportanlagen
- Infrastruktur für touristische Attraktionen

PPP am Beispiel eines Events:

Gemeinden definieren gemeinsam mit privaten Partnern das Veranstaltungsprogramm und die gewünschten Qualitätskriterien, während spezialisierte Dienstleister Technik, Bühne und Infrastruktur liefern und betreiben. Diese Partner übernehmen das finanzielle Risiko für Ausstattung, Personal und Logistik und sorgen zugleich für professionelle Umsetzung und Bewerbung der Events. Durch gemeinsame Investitionen entstehen Feste und Märkte, die deutlich mehr Besucher anziehen und dadurch Handel sowie Gastronomie im Ortskern beleben.

Private Partner profitieren vor allem durch das gesteigerte Umsatzpotenzial, das aus den höheren Besucherzahlen resultiert, etwa durch direkte Verkäufe, gastronomische Angebote oder begleitende Dienstleistungen. Gleichzeitig entsteht ein wirtschaftlicher Impuls für das gesamte Umfeld: Ein belebter Ortskern zieht mehr Kundschaft an und stärkt auch umliegende Geschäfte und Strukturen, von denen viele private Akteure mittelbar profitieren.

Die Kommune profitiert von geringeren Vorlaufkosten und kann sich auf Genehmigungen und Rahmenbedingungen konzentrieren, während private Unternehmen ihr Know-how und Marketingressourcen einbringen. Auf diese Weise entsteht ein attraktives, gut organisiertes Veranstaltungsprogramm, das langfristig zur Stärkung und Belebung des Ortszentrums beiträgt.

Es geht dabei nicht mehr in erster Linie um den wirtschaftlichen Aspekt für die Gemeinde (z.B. durch Standgebühren), sondern um die Belebung und damit die Attraktivierung des Ortskerns der Gemeinde.

Modelle zur Zusammenarbeit:

a. Betreibermodell

Beim Betreibermodell geht es darum, dass sich die öffentliche Gebietskörperschaft einen Vertragspartner aus der Wirtschaft holt, der den Bau, Finanzierung und Betrieb übernimmt. Für diese Leistungen enthält dieser Betrieb eine Entschädigung und die öffentliche Gebietskörperschaft holt sich das Geld über Gebühren beim Bürger.

b. Kooperationsmodell

Dabei hat die öffentliche Hand ein stärkeres Mitspracherecht als beim Betreibermodell. Es wird zwischen der öffentlichen Hand und dem privaten Unternehmen eine gemeinsame Betreibergesellschaft gegründet, die die Infrastruktureinrichtung errichtet, betreibt und

natürlich auch finanziert. Diese Art der Zusammenarbeit gibt es in den unterschiedlichsten Formen, was die Anteile an der gemeinsamen Betreibergesellschaft betrifft.

c. **Konzessionsmodell**

Dadurch übernimmt der private Wirtschaftsteilnehmer vom Staat das Recht eine Strecke oder Infrastruktureinrichtung gegen Gebühr zu betreiben. Eine Projektgesellschaft übernimmt die Finanzierung und die Errichtung dieser Einrichtung. Die getätigten Kosten werden durch nutzungsunabhängige Entgeltzahlungen durch die öffentliche Hand wieder kompensiert. Das Nutzungsrisiko bleibt bei diesem Modell bei der öffentlichen Hand.

d. **Contracting Modell**

Beim Contracting-Modell kommt es zu einer Trennung von Betrieb und Investitionen. Die Investitionen in ein Projekt sollen von der wirtschaftlichen Situation des Auftraggebers unabhängig sein. Das heißt, falls die öffentliche Hand Schwierigkeiten hat, Finanzmittel für Projekte zu bewilligen, soll der private Sektor „einspringen“. Private Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen (Versicherung bis zur Bauwirtschaft) sollen aktive Projekttreiber sein und diese Projekte selbst umsetzen. Mit Verträgen sind diese an der gemeinsamen Betreibergesellschaft beteiligt

EXKURS

Unser Wunsch: Ein stabiler PPP-Rahmen für Niederösterreich

Ein eigenes Niederösterreichisches PPP-Gesetz schafft klare Spielregeln für alle kommunalen Projekte. Es legt verbindlich fest, welche Vertragsformen zulässig sind, wer verantwortlich ist und wie Risiken verteilt werden. Gemeinden und Investoren erhalten so von Anfang an Planungssicherheit und Rechtsschutz – ein Ansatz, der in Japan mit zentral gesteuerten Regelwerken und transparenten Prozessen beeindruckende Ergebnisse¹⁰ erzielt.

Im Zentrum steht eine zentrale Landesstelle, die alle PPP-Vorhaben koordiniert, Leitfäden erstellt und Musterverträge bereitstellt. Einmal jährlich erscheint ein Aktionsplan mit messbaren Zielen und realistischen Zeitrahmen, damit jede Gemeinde von bewährtem Fachwissen und erprobten Abläufen profitiert.

Für transparente Prozesse wird ein digitales Portal eingerichtet, in dem sämtliche Projektunterlagen, Wirtschaftlichkeitsprüfungen und Fortschrittsberichte jederzeit eingesehen werden können. Verwaltung, Investoren und Bürger bleiben so stets informiert und können bei Abweichungen sofort handeln. Externe Gutachter prüfen am Ende jeder Phase die Einhaltung von Kosten-, Zeit- und Umweltzielen und sprechen bei Bedarf Sanktionen aus.

¹⁰ <https://blogs.worldbank.org/en/ppps/learning-japan-ppps-infrastructure-resilience>

Zur Stärkung der kommunalen Expertise bietet das Land fundierte Weiterbildung an. In kompakten Schulungen zu Vertragsrecht, Lebenszyklus-Management und Finanzierungsmodellen erwerben Mitarbeitende das nötige Fachwissen. Regelmäßige Workshops und Netzwerktreffen sorgen dafür, dass Erfahrungen vor Ort geteilt und weiterentwickelt werden. So entstehen Projekte, die den Ortskern dauerhaft beleben und Niederösterreich nachhaltig voranbringen.

Beispielunternehmen mit Erfahrung in diesem Bereich:

- Saubermacher (Abfallwirtschaft), Link: [Öffentliche Private Partnerschaften - Saubermacher](#)
- ASFINAG, Link: [Public Private Partnership im Bauwesen - PORR Österreich - porr.at](#)
- STRABAG, Link: [PPP-Projekte](#)
- HABAU GROUP, Link [Public Private Partnership » HABAU GROUP](#)

Hilfreiche Links zum Thema PPP:

Landesrechnungshof: [Vorteilhaftigkeit von PPP-Modellen](#)

[Public Private Partnerships in Österreich](#)
 (sehr umfangreich)

[Erfahrungen mit Public Private Partnership \(PPP\) in Österreich und Europa | Arbeiterkammer \(Studie\)](#)

[CoCy Vienna FactSheets PPP 20220825.pdf](#)

[Public Private Partnership Ansicht.pdf](#) (Beispiel Abfallwirtschaft)

[Ein Dorf rückt zusammen - Leuchtturmprojekt "Am Garnmarkt" in Götzis](#) (Beispiel Ortskernentwicklung)

[Public Private Partnerships \(PPP\) - KPMG Austria](#)

WIRTSCHAFTSFAKTOR ORTSKERN

Wie bereits ausgeführt trägt ein lebendiger, belebter Ortskern, in dem gewohnt, gearbeitet, eingekauft wird, in dem Gastronomie und Dienstleister vorhanden sind, wesentlich zur Attraktivität einer Gemeinde bei. Das stärkt die Gemeinde als regionaler Wirtschaftsstandort.

Eine erhöhte Aufenthaltsqualität - auch mit einladenden konsumfreien Zonen - sowie ein ausgewogener, dem Charakter der Gemeinde entsprechender Branchenmix tragen dazu bei, dass es wieder zu Wertschöpfung im Ortszentrum kommt. Eine, der vorherrschenden Situation angepasste Strategie zur Parkraumbewirtschaftung ist ebenso zu berücksichtigen wie Förderungen auf Landes- Bundes- und EU-Ebene und Anreize, die die Gemeinde selbst setzen kann. Am Ende - bei einer gelingenden Strategie zur Belebung des Ortskernes - wird das Steueraufkommen der Gemeinde angekurbelt, was uns in der finanzschwachen aktuellen Lage der meisten Gemeinde wichtig erscheint.

Eine grundlegende Frage, die die Entwicklung einer Gemeinde stark beeinflusst ist, ob es sich um eine Tourismusgemeinde, eine Gemeinde mit kulturellem Erbe und/oder eine Bezirkshauptstadt handelt. Liegt eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde vor oder ist es eine größere Stadt in unserem Bundesland? All diese Faktoren beeinflussen auch das nachgefragte und notwendige Angebot an Dienstleistern, Nahversorgung, Handel und Gastronomie.

Derzeit steht der Einzelhandel vor großen Strukturproblemen (Online-Konkurrenz, Konzentrations-tendenzen, Abnahme von lokalen Familienbetrieben und alteingesessenen "Einzelkämpfern" usw.), die sich nur langfristig lösen lassen werden.

Die Nahversorgung ist in zahlreichen Orten in Niederösterreich nicht mehr gesichert. Viele Gemeinden haben keine Greißlerei mehr, keinen Fleischhauer oder Bäcker. Die Supermärkte an den Rändern der regionalen Zentren sind nur mit dem Auto unterwegs, was für manche Menschen ein großes Problem darstellt. Um die Nahversorgung im Zentrum wieder zu gewährleisten, gibt es Konzepte und Strategien, die aktuell in der Umsetzung sind und daher auf dem Prüfstand stehen ob ihrer Nachhaltigkeit. Eine Kombination aus Kaffeehaus und Greißlerei in hybrider Form (also mit Personal und SB-Bereich für die Randzeiten) wäre die ideale Variante. Ein einladender Sitzbereich soll die Aufenthaltsqualität erhöhen und einen Treffpunkt im Ort schaffen, an dem die Menschen sich austauschen können. Um solche Projekte umzusetzen, braucht es sowohl die Gemeinde als auch regionale Produzenten, engagierte Bürger:innen und eine geeignete Immobilie.

Aufgrund der offensichtlichen Schwierigkeiten, Ortskerne in Stadt- und Gemeindezentren oder Geschäftsstraßen zu beleben und adäquat zu füllen, sind wir NEOS für eine aktive Vorgangsweise.

Erste Schritte sind die Erhebung der Leerstände und die Entwicklung einer gemeinsamen - über alle Parteigrenzen hinaus und Bürger:innen einbeziehend - Vision für die eigene

Gemeinde. Dieser Vision folgend und den aktuellen Problemen begegnend kann ein Turn-around stattfinden.

Der Leitfaden, den wir entwickelt haben, hat Einfluss auf die Lebensqualität und damit auch auf den Wirtschaftsstandort. (Der konkrete Leitfaden befindet sich weiter hinten im Papier)

Als mögliche Maßnahmen sei erwähnt:

- Aufbau eines digitalen Leerstandskatasters zur Erfassung von Standortdaten, Nutzungstyp, Zustand und Eigentümerkontakten, um gezielt handeln zu können.
- Förderung von Zwischennutzungen wie Pop-up-Stores, Ateliers und Co-Working-Spaces, um kurzfristig Frequenz und Aufmerksamkeit zu schaffen und langfristige Nutzungsmöglichkeiten zu testen.
- Einrichtung eines Bildungszentrums (Sprachkurse, Nachhilfeangebote, Treffpunkte für Vereinsbesprechungen, Räume zum Mieten, Büchereien, DIY-Werkstätten) für alle
- Schaffung von "Kümmerer-Strukturen" (zentrale Anlaufstellen oder Innenstadtagenturen), die Eigentümer beraten, Kontakte koordinieren und Strategien gegen Leerstand entwickeln.
- Schwerpunkt auf Sanierung und Umwidmung durch Beratungsangebote und Förderungen, um attraktive und nutzbare Flächen zu schaffen.
- Kommunale Förderanreize, wie Ansiedlungsprämien oder Mietzuschüsse für Betriebsgründer und Neuansiedler.
- Nutzung von Förderprogrammen,
- Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zu den Potenzialen und Chancen der Ortskerne.
- Rechtliche Vereinfachungen bei Genehmigungsverfahren, um Sanierungen und Nutzungsänderungen schneller und kostengünstiger zu ermöglichen.
- Aufbau von Netzwerken und Kooperationen zwischen Gemeinden, Immobilienbesitzern, Unternehmen und Förderstellen.

WOHNEN IM ZENTRUM

Neben allen hier in diesem Papier bereits ausgeführten Funktionen hat der Ortskern noch eine sehr essenzielle Aufgabe, um Leben in die Gemeinde zu bringen: Wohnraum bereitzustellen für die Bürger:innen. Dieser Aufgabe muss sich die Gemeinde aktiv stellen, um dem Ortskernsterben entgegenzutreten. Denn wenn nur Geschäftsflächen und keine Wohnungen vorhanden sind, dann halten sich außerhalb der Öffnungszeiten keine Menschen im Ortszentrum auf.

Lange Zeit wurde nur am Ortsrand gebaut, die Zersiedelung hatte lange Wege und damit verbundenen steigenden Autoverkehr zur Folge. Im Ortskern hingegen standen Gebäude leer und die Bausubstanz wurde durch die Nichtnutzung schlechter. Dies lag auch daran, dass sich niemand verantwortlich fühlte. Das ändert sich seit geraumer Zeit. Das Bewusstsein, dass eine Gemeinde mehr ist als eine Aneinanderreihung von Einfamilienhäusern, tritt immer prominenter hervor.

Um leistbares Wohnen im Zentrum zu ermöglichen, müssen unterschiedlichste Schritte bedacht, Gebäudeeigentümer:innen und Bürger:innen einbezogen und Ideen verfolgt werden. Besonders für Familien und ältere Bürger:innen bietet Wohnraum im Zentrum Vorteile, es profitieren aber alle davon¹¹.

Oft scheitert die Nutzung von leerstehenden Geschäften oder Wohnungen an ganz praktischen Dingen. Geschäfte dürfen nicht vermietet werden, weil kein eigenes Bad vorhanden ist, die Elektrik veraltet ist oder der Zugang nicht barrierefrei gestaltet wurde. Auch in Wohnhäusern sind vielfach grundlegende Sanierungen notwendig, die für Eigentümer:innen mit hohen Kosten verbunden sind. Diese Investitionen rechnen sich für Einzelne oft nicht, weshalb Räume und Gebäude ungenutzt bleiben. So entsteht Leerstand, der weder den Eigentümer:innen noch der Gemeinde oder den Bürger:innen nützt.

Genau hier kann die Gemeinde ansetzen, indem sie nicht einfach Geld ausschüttet, sondern eine gemeinsame Struktur für Sanierungen schafft. Unter dem Dach eines kommunalen Sanierungspools können Eigentümer:innen von Wohnungen, Häusern oder ganzen Straßenzügen ihre Projekte bündeln, sodass durch größere Auftragsvolumen günstigere Konditionen bei Handwerkern entstehen. Die Gemeinde übernimmt dabei die Rolle der Koordinatorin, entwickelt gemeinsam mit Fachleuten standardisierte Lösungen für typische Probleme wie fehlende Sanitäranlagen, veraltete Elektrik oder mangelnde Barrierefreiheit und stellt ein Bau- und Planungsteam bereit, das diese Lösungen kostengünstig umsetzt. Die Maßnahme kann schrittweise von Viertel zu Viertel umgesetzt werden, sodass Erfahrungen und Standards aus einem Teil der Gemeinde in anderen Bereichen weiter genutzt werden. Dabei steht der Sanierungspool nicht nur jenen offen, die akuten Sanierungsbedarf haben,

¹¹ https://www.noee.gv.at/noee/Wohnen-Leben/F-2226_Endbericht_samt_Handbuch.pdf

sondern auch Geschäften und Wohnhäusern, die zukunftsorientierte Investitionen wie Solaranlagen, Luftwärmepumpen oder Fassadenbegrünungen planen und dafür von der gemeinsamen Organisation profitieren möchten. Große Umbauprojekte in einem Viertel haben zudem den positiven Nebeneffekt, dass sie Aufmerksamkeit erzeugen, sich herumsprechen und zu einem sozialen Ereignis werden. Wenn die Gemeinde solche Projekte am Ende mit Kultur- und Feierprogrammen begleitet, wird daraus ein gemeinschaftliches Erlebnis, das Stolz vermittelt, Nachbarschaft stärkt und weitere Eigentümer:innen motiviert, ihre Immobilien ebenfalls zu modernisieren. So entsteht eine Eigendynamik, die den Ortskern sichtbar verändert und Investitionen attraktiv macht.

Zusätzlich könnten Modelle der geteilten Nutzung etabliert werden. Wenn Eigentümer:innen eine Sanierung nicht allein stemmen können oder wollen, können Bürger:innen oder gemeinnützige Bauträger zeitlich begrenzte Mitnutzungsrechte erhalten und im Gegenzug die Modernisierung übernehmen. So wird Leerstand in Wohnraum verwandelt, ohne dass Eigentümer:innen ihre Liegenschaften aufgeben müssen, und gleichzeitig entsteht leistbarer Wohnraum für jene, die ihn dringend benötigen. Wichtig ist dabei, dass die Gemeinde nicht als Zahlmeisterin auftritt, sondern als Vermittlerin, Organisatorin und Ermöglicherin. Sie schafft Rahmenbedingungen, bei denen Investitionen für Eigentümer:innen, Mieter:innen und das Gemeinwesen gleichermaßen attraktiv werden. Das Ortszentrum profitiert, weil es wieder belebt wird, Bürger:innen gewinnen durch neue, gut gelegene Wohnungen, und die Gemeinde spart langfristig Infrastrukturkosten, weil weniger am Ortsrand gebaut werden muss.

Damit Wohnen im Zentrum mehr ist als eine bauliche Maßnahme, investiert die Gemeinde gleichzeitig in die Aufwertung öffentlicher Räume, in Grünflächen, sichere Wege und Begegnungszonen. Eine attraktive Nahversorgung, Kinderbetreuung und medizinische Grundversorgung sind die Grundlage dafür, dass sich Menschen bewusst für das Leben im Ortskern entscheiden.

Dieses Maßnahmenpaket ist nicht nur eine Antwort auf Leerstand und Zersiedelung, sondern auch eine strategische Investition in die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde. Es bringt ökonomische Vernunft, weil vorhandene Bausubstanz genutzt wird und Kosten für neue Infrastruktur am Ortsrand vermieden werden. Wir setzen uns für Maßnahmen ein, die liberalen Grundsätzen folgen, da es auf Eigenverantwortung, Anreize und Kooperation setzt, anstatt auf Zwangsmaßnahmen. Gleichzeitig schafft es einen sozialen Mehrwert, indem es Wohnraum leistbar macht und die Lebensqualität im Zentrum für alle erhöht.

So wird das Ortszentrum wieder zu einem Ort, an dem nicht nur gearbeitet und eingekauft wird, sondern an dem Menschen leben, Gemeinschaft entsteht und die Identität der Gemeinde sichtbar bleibt.

Daraus resultierende Maßnahmen gelistet:

- Einbeziehung von Gebäudeeigentümer:innen
- Einbeziehung von Bürger:innen und aktive Kommunikation
- Gemeinde als Drehscheibe und Koordinatorin (und als Ermöglicherin!)

- Sanierungen bündeln (Sanierungspool)
 - Vermittlerin zwischen Angebot und Nachfrage
- Modelle der geteilten Nutzung
- Aufwertung öffentlicher Räume
- Anreize schaffen statt Zwang verordnen
- Alternative Wohnkonzepte (z.B. Starterwohnungen für junge Menschen gemischt mit Wohnungen für ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigungen aller Art)

WEITERE HERAUSFORDERUNGEN

Mietpreisbremse

Der Leerstand im Ortskern kann viele Gründe haben. Eine Mietpreisbremse kann einer dieser Gründe sein, denn begrenzt erzielbare Erträge schwächen die Anreize für private Investitionen in Sanierung, Barrierefreiheit oder die Nutzung von Erdgeschossflächen.

Leerstandsabgabe

Die Leerstandsabgabe ist derzeit ein zentral diskutiertes wohnpolitisches Instrument in Österreich, das von den Bundesländern unterschiedlich gehandhabt wird. Ziel der Abgabe ist es, leerstehenden Wohnraum zur Vermietung oder zum Verkauf zu mobilisieren und damit Wohnraumangel entgegenzuwirken. Das klingt in der Theorie einfach, greift aber in das individuelle Grundrecht auf Eigentum der Menschen ein. Im April 2024 wurde per Verfassungsnovelle das Recht, eine Leerstandsabgabe einzuführen, an die Bundesländer übertragen. Damit kann jedes Land eigenständig über die Einführung, Ausgestaltung und Höhe der Abgabe entscheiden. In Niederösterreich gibt es aktuell keine solche Abgabe, daher gehen wir in diesem Papier nicht weiter darauf ein.

Mietrechtsgesetz

Das Mietrechtsgesetz schützt Mieter:innen durch Regulierung von Mieten und starken Kündigungsschutz. Dies kann für Vermieter:innen aber eine wirtschaftliche Hürde sein, leerstehende Immobilien kurzfristig auf den Markt zu bringen oder zu modernisieren, was potenziell zu längeren Leerstandszeiten führt. Leerstand kann in manchen Gemeinden bewusst in Kauf genommen werden, etwa aus spekulativen Gründen oder wegen hoher Sanierungskosten, die oft auch durch restriktive Mietrechtsregelungen noch verstärkt werden. Eine Flexibilisierung und eine Modernisierung des Gesetzes könnten die Situation verändern. Staatliche und kommunale Förderungen könnten gezielt auf Eigentümer:innen mit leerstehenden Objekten ausgerichtet werden, um wirtschaftliche Hemmnisse abzubauen.

Denkmalschutz

Der Denkmalschutz sichert die identitätsstiftende Bausubstanz, erhöht aber Komplexität, Kosten und Verfahrensdauer. Eingriffe, Nutzungsänderungen und selbst gestalterische Details benötigen Genehmigungen, was die Kalkulation erschwert. Für die Wirtschaftlichkeit sind frühzeitige Behördenabstimmungen, verlässliche Zeitpläne und spezifische Förderungen für denkmalbedingte Mehrkosten entscheidend. Speziell im Zentrum, auf den Hauptplätzen von niederösterreichischen Gemeinden kann der bestehende Denkmalschutz auf Altbauten eine entscheidende Rolle für Leerstand spielen. Das Bewusstsein der Problemstellung für Eigentümer:innen und ein praxisnaher Gestaltungsleitfaden können helfen, Funktionsanforderungen und Schutzinteressen in Einklang zu bringen.

Raumordnung & Widmungsplan

Widmungen bestimmen, welche Nutzungen im Kern zulässig sind und ob periphere Standorte zentrumsrelevante Funktionen abziehen. Großzügige Widmungen „am Rand“ scheinen so manche Problemstellung, mit der sich die Gemeinde konfrontiert sieht (z.B. Verkehrsströme, fehlende Parkplätze), abzufedern, sie reduzieren allerdings (gewollt?) die Frequenz in der Ortsmitte; was sich negativ auf die wirtschaftliche Komponente des Ortszentrums auswirkt. Zu starre Kernzonen erschweren zudem kreative, temporäre oder kleinteilige Nutzungen. Für tragfähige Projekte braucht es flexible Mischzonen, klare Erdgeschoßleitlinien und schnelle Verfahren für Pop-ups. Ein Ansiedlungsleitbild hilft, Zielnutzungen zu priorisieren und Konflikte früh zu lösen.

Ortbildvorgaben

Ja, Gestaltungsvorgaben erhalten das Ortsbild, sie erschweren jedoch bisweilen Sichtbarkeit, Tempo und leistbare Erstadaptierungen für neue Betriebe. Besonders Pop-ups und Start-ups brauchen unkomplizierte, temporäre Lösungen für Beschilderung und Auslagen. Ortsverträgliche Mustervorgaben, die flexibel und mit Augenmaß einzusetzen sind, senken Eintrittsbarrieren, ohne die gestalterische Freiheit einzuschränken. Kleine Zuschüsse können den Initialaufwand abfedern und die Zahl erfolgreicher Ansiedlungen erhöhen.

Gemeindefinanzen

Das Thema der Gemeindefinanzen ist ein aktuell sehr breit diskutiertes. Wir sind uns bewusst, dass viele unserer Vorschläge und Maßnahmen in diesem Papier kostenintensiv sind, sind aber der Überzeugung, dass sie langfristig die Ortszentren und somit auch die Gemeinden stärken. Darüber hinaus fordern wir:

Verwaltungs- und Strukturreformen: Dazu zählen insbesondere die Reduzierung der Gemeindeanzahl durch sinnvolle (!) Zusammenschlüsse, die Zusammenlegung von Aufgaben und Kompetenzen auf regionaler Ebene sowie die Entflechtung von Aufgaben zwischen Ländern und Gemeinden. Diese Maßnahmen reduzieren Doppelgleisigkeiten, erhöhen die Effizienz und stärken die regionale Daseinsvorsorge.

Kooperation und Digitalisierung: Gemeindekooperationen in Verwaltung und Infrastruktur, gemeinsame Beschaffungen und Energiegemeinschaften sowie die Digitalisierung von Verwaltungsprozessen steigern die Effizienz und schaffen Synergien. Diese strategischen Bündnisse und digital gestützten Abläufe senken laufende Kosten und erhöhen die Handlungsfähigkeit der Gemeinden.

Vergaberecht

Die Förderung der regionalen Wirtschaft durch Auftragsvergaben durch die Gemeinde ist eine wichtige Säule der Stärkung unserer Kommunen. Die Einführung des IFG mit September 2025 erhöht zudem die Transparenz und die Nachhaltigkeit geschlossener Verträge.

Kommunales Liegenschaftsmanagement

Unter kommunalem Liegenschaftsmanagement versteht man die Verwaltung und Bewirtschaftung des gesamten Grundbesitzes einer Gemeinde. Es umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke, Verwaltungsgebäude, Schulen, Sportstätten, kulturelle Einrichtungen sowie Grünflächen. Im Zentrum stehen die Flächen- und Gebäudebewirtschaftung, die Instandhaltung, der An- und Verkauf von Grundstücken, Miet- und Pachtangelegenheiten. Die strategische Planung und Nutzung der Liegenschaften zur Sicherung der kommunalen Infrastruktur und Daseinsvorsorge sind ganz wesentlich. Das Ziel ist der wirtschaftliche und nachhaltige Umgang mit dem kommunalen Immobilienbestand. Davon umfasst sind auch die Bedarfsplanung, die Standortentwicklung und die Bewirtschaftung öffentlicher Räume für vielfältige Nutzungen. Das bedeutet für Gemeinden und den Leerstand in den Ortskernen, dass es eine klare Verantwortungszuweisung geben muss.

Städtebauliche Verträge

Unter städtebaulichen Verträgen versteht man rechtliche Vereinbarungen zwischen einer Gemeinde und privaten Investoren, die spezifische Bedingungen für die Entwicklung eines Grundstücks oder Bauprojekts festlegen. Diese Verträge dienen als Instrument der Zusammenarbeit, um stadtplanerische und baurechtliche Ziele gemeinsam umzusetzen, wobei sowohl öffentliche Interessen als auch private Investitionsabsichten berücksichtigt werden. Z.B. kann das die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Wasser, Strom), die Errichtung oder Beteiligung an sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten), die Maßnahmen zum Umweltschutz und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen oder auch die Übernahme der Folgekosten, die durch das Bauprojekt für die öffentliche Hand entstehen (z.B. Infrastrukturfolgekosten), sein.

Politischer Konsens

Der fehlende Konsens der politischen Parteien im Gemeinderat kann die Gemeinde als regionalen Wirtschaftsstandort nachhaltig schädigen. Langfristige Investitionen, Bauprojekte mit privaten Investoren und Immobilienentwicklung sind an solchen Standorten seltener, denn Verlässlichkeit und Planbarkeit über die Dauer der aktuellen Legislaturperiode hinaus sind Voraussetzungen dafür, dass Geld für die Umsetzung von Visionen fließt.

LEITFADEN FÜR UNSERE GEMEINDEN

1. Analysephase – wie ist es?

	Einwohner in Gemeinde und im Einzugsgebiet, Bevölkerungsentwicklung, Ein- und Auspendler, Arbeitsbevölkerung, Kaufkraft- und Tourismuspotential
	Konkurrenzanalyse
	Abgrenzung/Definition des Ortszentrums
	Erhebung zur Erreichbarkeit (ÖPNV, MIV, zu Fuß, Fahrrad, Parken)
	Kartierung der EG-Flächen im Zentrum (Nutzungsart, Verkaufsfläche und Schätzung der Größe der jeweiligen Leerstände)
	Erfassung der Baulandreserven, des Nachnutzungs-, Entsiegelungspotenzials
	Erhebung der Stakeholder im Zentrum
	SWOT-Analyse für den Ortskern durchführen

2. Beteiligungsphase – Akzeptanz sichern

	Interviews mit Stakeholdern (Bürgermeister:in, Eigentümer:innen, Unternehmen)
	Moderierte Bürger:innenbeteiligung (Workshops, Zukunftswerkstatt)
	Zusammenarbeit mit Schulen, Vereinen und Kulturinitiativen
	Etablierung eines "Kümmerers" bzw. einer "Kümmerin", der/die das Ortskern- und Leerstandmanagement langfristig verantwortet.

3. Leitbild- & Zieldefinition – Vision entwickeln

	Entwicklung eines Ortskernleitbildes (z.B. "Lebensraum für alle Generationen")
	Konkrete Zieldefinitionen erstellen (z.B. in drei Jahren: Leerstand halbieren, Ärztezentrum im Ortskern, Nahversorgung sicherstellen)
	Erarbeiten eines - für die konkrete Gemeinde – optimalen Branchenmix für die Erdgeschoss-Zone
	Festlegung qualitativer Entwicklungsziele (z.B. Aufenthaltsqualität, klimafitte Gestaltung)

4. Maßnahmen

	Budget- und Finanzplan erstellen, Fördermittel sicherstellen (z.B. ecoplus, KLAR!, LEADER)
	Betriebsansiedlungen vereinfachen (One-Stop-Shop im Gemeindeamt – am besten digital!)
	Zwischennutzungskonzepte für Leerstände finden
	Gestaltung und Begrünung von Plätzen und öffentlichen Räumen
	Anreize für private Investoren schaffen
	Wohnkonzepte für den Ortskern
	Mobilitäts- und Parkraumkonzept
	Schaffung einer (gemeindeübergreifenden?) Leerstandsdatenbank

Alle weiteren Maßnahmen sind im Kapitel “Maßnahmenkatalog” gelistet!

5. Umsetzung

	Projektkoordination durch die Gemeinde (“Kümmerer/Kümmerin”) und/oder temporär externer Projektleiter:in
	Aktive Öffentlichkeitsarbeit
	Monitoring und Feedbackschleifen (z.B. Ortspaziergänge mit der Bevölkerung)
	Absprache und Kooperation mit umliegenden Gemeinden

6. Evaluierung und Langfristigkeit

	Regelmäßige Evaluierung von Zielen und Maßnahmen
	Aufbau von langfristigen Kooperationen mit Nachbargemeinden
	Rechtliche Begleitung durch Baulandmobilisierung, städtebauliche Verträge

