

NIEDERÖSTERREICHISCHE  
**WOHNBAU**  
FORSCHUNG

## Endbericht zum Projekt/ Kennzeichen 2264:

---

Wirkung von Impulsprojekten im Bereich  
Wohn- und Mischnutzung  
zur Belebung von Ortskernen von  
11 Waldviertler Pilotgemeinden

Amt der NÖ Landesregierung

Abteilung F2 Wohnungsförderung/ Wohnbauforschung

Landhausplatz 1

3109 St. Pölten

## Inhaltsverzeichnis

1. Förderungswerber.....	4
2. Projekt-Kurzbeschreibung .....	5
3. Aufgabenstellungen der beteiligten ProjektpartnerInnen.....	6
4. Zeitplan/Projektphasen/Meilensteine und Projektablauf .....	7
4.1 Überblick über die Projektphasen und Projektablauf inkl. Meilensteinen .....	7
4.2 Vergleich Zeitplan Soll – Ist .....	8
5. 11 Pilotorte – Auswahl und Überblick.....	9
5.1. Auswahlkriterien für die Wahl der Pilotorte .....	9
5.2. Überblick über die Pilotobjekte.....	9
6. Die 11 Pilotorte – Detailbeschreibungen der Objekte und Prozesse .....	10
6.1 Gföhl .....	10
6.2 Gmünd .....	15
6.3 Göpfritz an der Wild .....	21
6.4 Horn .....	26
6.5 Karlstein.....	31
6.6. Kleinmeiseldorf.....	34
6.7 Neupölla .....	39
6.8 Reingers.....	43
6.9 Schrems .....	46
6.10 Waidhofen/Thaya.....	51
6.11 Zwettl.....	54
7. Evaluierung, Kennziffern und Lernerfahrungen aus den Pilotorten .....	59
7.1 Arbeit in Arbeitsgruppen .....	59
7.2 Externe Prozessbegleitung durch NÖ.Regional.GmbH.....	61
7.3 Zielerreichung, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse .....	63
7.4 Kennziffern (gesamthaft) der Projekte in den Pilotorten.....	66
7.5 Beurteilung der Nachhaltigkeit und der nächsten Schritte.....	67
8. Empfehlungen und Handlungsanleitungen für zukünftige Projekte.....	69
8.1 Arbeit in Arbeitsgruppen .....	69
8.2 Externe Prozessbegleitung .....	70
8.3 Zielerreichung und zusammenfassende Empfehlungen .....	71
9. Zusammenfassende Projektbeschreibung, Lernerfahrungen und Handlungsempfehlungen (Kurzfassung) .....	72
9.1 Der Forschungsauftrag .....	72

9.2 Die Pilotorte.....	72
9.3 Die Forschungsergebnisse .....	73
10. Anhang.....	75
10.1. Protokollvorlage für Pilotorte zu Beginn des Projektes .....	75
10.2. Erhebungsbogen für Pilotorte zu Ende des Projektes.....	76
10.3 Abbildungsverzeichnis .....	78
10.4. Quellenverzeichnis .....	79

## 1. Förderungswerber

Name/Institution NÖ.Regional.GmbH  
Anschrift Josefstraße 46a/5, 3100 St.Pölten  
Telefon/Fax +43 2742 71800/ +43 2742 71800-40  
E-Mail [office@noeregional.at](mailto:office@noeregional.at)

### 1.1 *Projektleiter*

Name DI Josef Strummer  
Anschrift Sparkassenplatz 1/2/3, 3910 Zwettl  
Telefon/Fax 0676 88 591 230/ +43 2822 21380 -40  
E-Mail [josef.strummer@noeregional.at](mailto:josef.strummer@noeregional.at)

### 1.2 *Sonstige Projektverantwortliche/Projektmitarbeiterinnen*

Name DI Lieselotte Jilka  
Telefon/Fax 0676 88 591 228/ +43 2822 21380 -40  
E-Mail [lieselotte.jilka@noeregional.at](mailto:lieselotte.jilka@noeregional.at)

Name DI Karin Popp-Pichler  
Telefon/Fax 0676 88 591 231/ +43 2822 21380 -40  
E-Mail [karin.popp-pichler@noeregional.at](mailto:karin.popp-pichler@noeregional.at)

Name Maria Theresia Schindler  
Telefon/Fax 0676 88 591 235/ +43 2822 21380 -40  
E-Mail [maria.schindler@noeregional.at](mailto:maria.schindler@noeregional.at)

Name DI Elisabeth Wachter  
Telefon/Fax 0676 88 591 214/ +43 2822 21380 -40  
E-Mail [elisabeth.wachter@noeregional.at](mailto:elisabeth.wachter@noeregional.at)

Anschrift Sparkassenplatz 1/2/3, 3910 Zwettl

### 1.3 *Kooperationen und Projektpartner:*

- 11 Pilotgemeinden mit einschlägigen Fachexperten
- Josef Wallenberger, Wallenberger&Linhard Regionalberatung
- Obmann Vzbgm. Ing. Johann Müllner, Verein Interkomm Waldviertel

## 2. Projekt-Kurzbeschreibung

(Projektabstract lt. Einreichung)

### *Hintergrund und Ziele:*

Die Ausdünnung der Ortszentren mit der Verlagerung von Wohn- und Wirtschaftstätigkeit an die Peripherie stellt eine aktuelle Herausforderung für viele Gemeinden dar. Ziel des Projekts ist es im Ortskern der Gemeinden Wohnraum bzw. damit kombinierbare Nutzungen zu initiieren. Mit konkreten Impulsprojekten in ausgewählten Pilotgemeinden wird eine nachhaltige Belebung der Ortszentren angestrebt. Die Auswahl der Gemeinden erfolgte nach der Ausgewogenheit nach Größe und Lage sowie dem Vorliegen von Aktivitäten, die sich als Impulsprojekte eignen. Die Erfahrungen der Prozesse sollen auf anderen Gemeinden in NÖ übertragbar sein.

### *Durchführung:*

Die Studie wird in den folgenden Projektschritten durchgeführt:

1. Bildung einer Projektgruppe in den Gemeinden, inhaltliche Abstimmung und Ortskernabgrenzung, Schwerpunkte der Impulsprojekte
2. Projektentwicklung der Impulsprojekte unter Einbindung von GemeindegängerInnen und künftigen NutzerInnen. Konkrete Projektplanung mit FachexpertInnen
3. Präsentation und Diskussion der Ergebnisse in den Gemeinden, Ableitung von Empfehlungen. Evaluierung der Ergebnisse und der Übertragbarkeit auf andere Gemeinden.

### *Ergebnis:*

Am Ende des Projekts werden die Impulsprojekte bis zur Umsetzungsreife entwickelt vorliegen. Die Ergebnisse können mit Erfolgskriterien evaluiert und die Umsetzungsmöglichkeiten dargestellt werden. Die Erfahrungen werden in einem Bericht und in einer Checkliste mit wesentlichen Handlungsanleitungen für interessierte Gemeinden zusammengestellt. Das Projekt stellt damit für eine wesentliche aktuelle Herausforderung für viele Gemeinden eine Handlungsanleitung zur Reaktivierung der Ortskerne zur Verfügung. Der Bericht mit den Erfolgsbeispielen soll weitere Gemeinden in NÖ zur Entwicklung analoger Impulsprojekte motivieren und damit die Ortskernausdünnung stoppen.

### **3. Aufgabenstellungen der beteiligten ProjektpartnerInnen**

#### ***NÖ.Regional.GmbH***

- Auswahl der Pilotorte
- Prozessbegleitung im Gesamtprojekt (von der Einreichung bis zum Endbericht)
- Kommunikation mit der Förderstelle
- Ansprechpartner für die teilnehmenden Orte
- Information zum Ablauf der Förderung für die Pilotorte
- Installierung einer Arbeitsgruppe vor Ort
- Organisation eines Ersttermins mit der Arbeitsgruppe vor Ort, in weiterer Folge Sicherstellung und Im-Gang-Halten des Prozesses (abh. von den jew. Gegebenheiten)
- Ggf. Unterstützung bei der Expertensuche
- Dokumentation des Prozesses in den Pilotorten (anhand gemeinsam definierter Vorgaben und Parameter)
- Organisation, Moderation und Dokumentation von gemeinsamen Terminen aller Projektorte (Austauschtreffen)
- Zusammenfassung der Ergebnisse in Berichtsform mit konkreten Handlungsanleitungen, Lernerfahrungen, Transfermöglichkeiten in andere Orte

#### ***11 Pilotgemeinden***

- Identifikation eines Pilotprojektes in der jeweiligen Gemeinde/Ort
- Installierung einer lokalen Arbeitsgruppe mit arbeitsfähigen Strukturen und regelmäßigen Treffen
- Beauftragung von externen Fachleuten zur Lösung fachspezifischer Aufgabenstellungen
- Durchführung der für das Pilotprojekt erforderlichen Planungsschritte (z.B. Plan, Machbarkeitsstudie, Finanzierungsmodell, Rechtsgutachten...)
- Aufstellung eines konkreten Zeit- und Aufgabenplans für die Zeit nach dem Pilotprojekt
- Effizienter Einsatz der zugesprochenen Fördermittel
- Dokumentation des Arbeitsprozesses und der Projektergebnisse (mithilfe NÖ.Regional.GmbH)
- Teilnahme an mind. 2 Vernetzungstreffen zum Zwecke der Vernetzung, des Von-Einander-Lernens und der Evaluierung (durch die NÖ.Regional.GmbH organisiert).

#### ***Josef Wallenberger, Wallenberger & Linhard Regionalberatung***

- Projektinitiierung, Auswahl der Pilotorte
- Kontaktaufbau mit Pilotorten
- Unterstützung in Erstphase des Projektes

#### ***Obmann Vzbgm. Ing. Johann Müllner, Verein Interkomm Waldviertel***

- Öffentlichkeitsarbeit
- Expertise aus Sicht der beteiligten Gemeinden

## 4. Zeitplan/Projektphasen/Meilensteine und Projektablauf

### 4.1 Überblick über die Projektphasen und Projektablauf inkl. Meilensteinen

#### *Projektfindungsphase Herbst 2017 bis Dezember 2017*

- Netzwerkaufbau mit potentiellen Projektpartnern
- Auswahl der Pilotorte
- Erstes Informationstreffen der beteiligten Pilotorte:
- 14.12.2016 Auftaktbesprechung mit Gemeinden (Gföhl, Pölla, Karlstein/Thaya, Gmünd, Schrems, Kleinmeisdorf)
- 17.1.2017 Auftaktbesprechung mit Gemeinden, die am 14.12.2016 nicht teilnehmen konnten (Zwettl, Horn, Göpfritz/Wild, Reingers, Waidhofen/Thaya)

**MEILENSTEIN Projektfindungsphase: 11 Pilotorte sind definiert. Es hat eine gemeinsame Auftaktbesprechung stattgefunden (14.12.2016, 17.1.2017).**

#### *1. Projektstufe: Januar bis Ende April 2017:*

- Erstinformation der Pilotorte (bereits erfolgt)
- Definition eines Impulsprojektes vor Ort
- Installation einer lokalen Arbeitsgruppe
- Dokumentation der Ergebnisse
- 26.1.2017 – Teambesprechung NÖ.Regional.GmbH

**MEILENSTEIN Abschluss Projektphase 1: Ein Ersttermin vor Ort hat stattgefunden.**

#### *2. Projektstufe: Mai bis Oktober 2017:*

##### Mai-August 2017:

- Ausarbeitung und Projektentwicklung vor Ort - unter Einbindung der lokalen Projektgruppe, Arbeit mit Experten vor Ort
- 3.5.2017 Teambesprechung NÖ.Regional.GmbH

##### August-Oktober 2017:

- Konkrete Projektplanung durch Experten unter Einbindung der lokalen Projektgruppe
- Organisation eines Austauschtreffens aller Pilotorte am 20. September 2017 (TOP: Präsentation der bisherigen Ergebnisse, Erfahrungsaustausch)

**MEILENSTEINE 2. Projektstufe: Ein Austauschtreffen hat am 20. September 2017 in Neupölla stattgefunden. Die Arbeit in der Projektgruppe hat dazu geführt, dass der/die beauftragte/n Experte/n ihre/n Aufträge ausführen kann/können.**

#### *3. Projektstufe: November 2017 bis März 2018:*

- Abschließende Arbeiten der Arbeitsgruppen
- Präsentation der Ergebnisse vor Ort
- 1.2.2018 Teambesprechung NÖ.Regional.GmbH
- 21.3.2018 Organisation eines Austauschtreffens aller Pilotorte

**MEILENSTEINE 3. Projektstufe: Die Arbeit in den Projektgruppen vor Ort wurde abgeschlossen. Die Ergebnisse der einzelnen Pilotorte wurden vor Ort präsentiert. Ein Austauschtreffen fand am 21.3.2018 in Horn statt.**

#### **4. Projektstufe: März bis Ende Juni 2018**

- 24.4.2018 abschließende Teambesprechung NÖ.Regional.GmbH
- Evaluierung der Projektschritte in den einzelnen Pilotgemeinden
- Berichtslegung durch die NÖ.Regional.GmbH
- Vorlage bei der Förderstelle

**MEILENSTEINE 4. Projektstufe: Ein abschließendes Austauschtreffen der Prozessbegleiter der NÖ.Regional.GmbH fand statt (24.4.2018). Die Ergebnisse der einzelnen Pilotorte wurden evaluiert, im Endbericht zusammengefasst und per 30.6.2018 bei der Förderstelle vorgelegt.**

#### **4.2 Vergleich Zeitplan Soll – Ist**

Das Projekt konnte im Ablauf der geplanten Projektschritte im Großen und Ganzen so durchgeführt werden wie ursprünglich geplant. Es kam lediglich zu kleineren zeitlichen Verzögerungen, die aus den individuellen Gegebenheiten vor Ort und der großen Anzahl an Pilotorten resultieren.

Zusammenfassend kann allerdings festgestellt werden, dass diese minimalen Verzögerungen keine Auswirkung auf das Ergebnis des Gesamtprojektes hatten.

Um der Evaluierung mehr Platz geben zu können, verlegte die Förderstelle in Abstimmung mit dem Förderwerber die Frist für den Endbericht vom 31.3. auf den 30.6.2018.



## 5. 11 Pilotorte – Auswahl und Überblick

### 5.1. Auswahlkriterien für die Wahl der Pilotorte

- Vorhandensein eines möglichen Impulsprojektes im Sinne des Projektantrages
- Umsetzung des Pilotprojektes sollte realistisch erscheinen
- Ausgewogenheit von Klein- und Großgemeinden
- Berücksichtigung aller Bezirksstädte
- Gleichverteilung in der Region (ca. 2 Pilotorte/Bezirk)

### 5.2. Überblick über die Pilotobjekte

	Ort/KG	Gemeinde	Impulsprojekt/ Arbeitstitel	Bezirk	Einwohner Gemeinde/Ort
1	Gföhl	Gföhl	Mischnutzung im Leerstandsobjekt „Leitgeb (Gerstl)“	Krems	3.749/2.082
2	Gmünd	Gmünd	Nachnutzung eines ehemaligen ÖBB-Areals für Mischnutzung	Gmünd	5.515/4.799
3	Göpfritz/Wild	Göpfritz/Wild	Nahversorgung im Zentrum	Zwettl	1.847/752
4	Horn	Horn	Konzept Bildungscampus Horn	Horn	6.608/5.578
5	Karlstein	Karlstein	Ehemaliges Betriebsareal von 22000m <sup>2</sup> im Zentrum für neue innovative Mischnutzung	Waidhofen/ Thaya	1.499/621
6	Kleinmeiseldorf	Meiseldorf	Planung Dorfzentrum	Horn	884/398
7	Neupölla	Pölla	Mischnutzung für leerstehendes historisches Objekt im Zentrum	Zwettl	955/263
8	Reingers	Reingers	Pilot für Primärversorgungszentrum (Gesundheitshaus)	Gmünd	647/198
9	Schrems	Schrems	Neukonzeption für Rathaus	Gmünd	5.474/3.321
10	Waidhofen	Waidhofen/Thaya	Nutzung von großvolumigem Leerstand	Waidhofen/ Thaya	5.639/4.313
11	Zwettl	Zwettl	Alte Schmiede im Zentrum für Museum, Wohnen und Arbeiten (Co-Workingspace)	Zwettl	10.993/3.922

## 6. Die 11 Pilotorte – Detailbeschreibungen der Objekte und Prozesse

### 6.1 Gföhl

#### 6.1.1 Benennung des Projektes

*Mischnutzung im Leerstandsobjekt „Leitgeb (Gerstl)“*

#### 6.1.2 Adresse Objekt

3542 Gföhl, Zwettler Straße 2

#### 6.1.3 Grundstücksfläche

Das Areal erstreckt sich über die Grundstücke .6 und 43 in Gföhl mit einer Gesamtfläche von 2.414m<sup>2</sup>.

#### 6.1.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

Alle Grundstücke im bearbeiteten Gesamtkonzept mit Ausnahme der Liegenschaft 1042 (landwirtschaftliche Nutzung) weisen die Widmung BK-H (Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtung) auf

#### 6.1.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)

Es standen zu Projektbeginn 4 Leerstandsobjekte im Stadtgebiet zur Auswahl, durch Selektion nach bestimmten Kriterien wurde in der Projektgruppe einstimmig beschlossen, das Objekt Zwettlerstraße 2 (Haus Leitgeb) im Zuge des WBF Impulsprojektes zu bearbeiten und einen Masterplan im Hinblick auf Nutzungen und erste Gestaltungsvorschläge zu erstellen. Entscheidend waren unter anderem die Größe der Liegenschaft, zentrale Lage - Nähe zu Hauptplatz und Rathaus, neben Wohn und Gewerbeobjekten auch eine unverbaute Fläche, Verkehrserschließung, Verfügbarkeit durch Eigentümer,...

Erarbeitung eines Konzeptes mit folgenden Projektzielen: Bewohner ins Zentrum zu bringen, überwiegende Wohnnutzung, kleine Geschäftslokale, Dienstleistungsbetriebe, Parkplatzthematik, Nachbarn miteinbinden (Familie Braun, Entwicklungskonzept über beide Grundstücke sinnvoll)

#### 6.1.6 Dokumentation der Ausgangssituation

Das Thema Ortskernbelebung (Wirtschaftsschwerpunkt) wird in Gföhl intensiv bearbeitet. Mitte Sept. 2017 wurden z.B. 26 Wohnungen (erbaut durch GEDESAG) eröffnet. Das vorliegende Projekt betrifft ein leerstehendes Geschäftslokal im Zentrum (Privatbesitz). Die Eigentümerin konnte dafür gewonnen werden. Die Erreichbarkeit über die Rückseite des Objektes wurde mit dem Besitzer sichergestellt. Ein Architekt wurde beauftragt, welcher folgende Funktionen berücksichtigen soll: Mischnutzung Handel & Wohnen sowie Möglichkeit für Dienstleistungsbetriebe.



Abbildung 1: Stadtzentrum Gföhl mit Verortung der Grundstücke



Abbildung 2: Ansichten des Istbestandes – Gföhl

### 6.1.7 Situation der Nahversorgung vor Ort

Gute Lage mitten in der Stadt – dadurch können alle täglichen Besorgungen bequem fußläufig erledigt werden (anbei Ausschnitt aus Stadtmarketing Prospekt der Stadtgemeinde Gföhl).



Abbildung 3: schematische Darstellung Innenstadt Gföhl

### **6.1.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)**

Die Stadtgemeinde Gföhl liegt direkt an der B37 zwischen Krems und Zwettl mit 3 Ausfahrtsmöglichkeiten. Das Objekt Zwettlerstraße 2 befindet sich im unmittelbaren Zentrum gegenüber dem Hauptplatz mit Busanschluss der WA1 und der Linie 1412 und Parkmöglichkeiten, Parkmöglichkeiten auch in der Zwettlerstraße und auf dem Parkplatz des angrenzenden Rathauses. Im Konzept ist für das Projekt ein zusätzlicher Anschluss in die Jaidhofergasse vorgesehen, sowie Stellplätze auf Eigengrund. Es sind alle Infrastrukturen vom Zentrum bis an den Stadtrand in maximal 10 min fußläufig erreichbar.

### **6.1.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)**

Bgm. Ludmilla Etzenberger (Sprecherin der Projektgruppe)  
 KR Ernst Zierlinger, Obmann Gföhler Wirtschaft Aktiv  
 Dir. Hubert Dikovits  
 Dir. Monika Knödlstorfer  
 Petra Aschauer (Verwaltung)  
 Ing. Florian Riegler (Bauamt Gföhl)  
 StR Stefan Hagmann  
 StR Ing. Franz Holzer  
 DI Lieselotte Jilka (NÖ.Regional.GmbH, externe Projektbegleiterin)

### **6.1.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?**

2 Vorgespräche im Mai und Juni 2017 zur Vorbereitung der AG  
 24.07.2017 AG Besprechung  
 12.09.2017 AG Besprechung  
 26.09.2017 Begehung Objekte Leitgeb und Braun, anschließend AG Besprechung  
 16.11.2017 Präsentation Erstentwurf, Diskussion  
 Dezember weitere Gespräche mit Grundstückbesitzerin, potentiellen Projektträgern

Die Dokumentation erfolgte in Form von Protokollen, Aktenvermerken, PPPs, Konzeptunterlagen in A3 Format sowie digital.

### **6.1.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)**

Das ausgearbeitete Projekt stellt einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Zentrumszone dar und ist als offenes Entwicklungskonzept für eine Zentrumsbelebung zu verstehen. Das mögliche Nutzungskonzept sieht die Adaptierung des Altbestandes vor mit der Anordnung von Geschäftslokalen im Erdgeschoss und dem Umbau des Obergeschosses und einem Dachausbau mit barrierefreier Erschließung zu insgesamt 7 Wohneinheiten, sowie den erforderlichen Stellplätzen auf Eigengrund. In weiterer Folge sieht das Projekt die Anordnung von neuen Stadtvillen im nördlichen Areal mit insgesamt 20 Wohneinheiten vor, eine Verkehrsanbindung an die Jaidhofergasse soll dabei entwickelt werden.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei an die Maßstäblichkeit des Umfeldes und ermöglicht eine Durchlässigkeit in Nord-Südrichtung. Die neu projektierten Haustypen erlauben sowohl die Nutzung des betreubaren Wohnens, Junges Wohnen, sowie Standard und Sonderwohnformen.



Abbildung 4: Planungsergebnis Gföhl - Baukörper



Abbildung 5: Planungsergebnis Gföhl - Gesamtansicht



Abbildung 6: Planungsergebnis Gföhl: Schaubild

#### **6.1.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?**

Vom Planer wurde eine 2. Variante vorgeschlagen, die von der Verfügbarkeit des Nachbargrundstückes der Familie Braun ausgeht. Diese Variante ermöglicht den Bau von insgesamt 46 Wohneinheiten sowie weiteren Stellplätzen/Tiefgarage auf beiden Grundstücken in der Kernzone.

#### **6.1.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?**

Gründe für die Veränderung war die günstigere Grundstücksform zum Projektieren, ein besserer Anschluss an die Nebenstraße und die größere Fläche ermöglicht qualitative Freiräume und fußläufige Verbindungen.

#### **6.1.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt**

Als nächstes werden Gespräche mit potentiellen Projektträgern, der Gemeinde und den GrundstücksbesitzerInnen geführt.

#### **6.1.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?**

Das Konzept stellt die Basis zur nachhaltigen Belebung der Zentrumszone dar. Es ermöglicht die Verdichtung der Kernzone, gemischte Nutzungen als wichtiger Frequenzbringer und qualitatives Wohnen im Zentrum.

#### **6.1.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?**

Laut der abschließenden Evaluierung wurden in Gföhl folgende Aufgaben durch die externe Projektbegleitung übernommen:

- Projektfindung vor Ort
- Installierung der Arbeitsgruppe
- Moderationen
- Dokumentation (Protokolle, Fotos,...)
- Prozessbegleitung
- Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen
- Förderberatung
- Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes)

Die Ressourcen wurden für dieses Projekt als ausreichend beurteilt, da viele Vorarbeiten/Plangrundlagen/Erhebungen etc. durch Verwaltung und Bauhof erfolgt sind. Positiv beurteilt wurde die externe Begleitung deshalb, weil Sichtweisen von außen eingebracht wurden und die Projektbegleitung neutral und objektiv gehandelt hat. Die Kontakte zu Institutionen und Fachexperten wurden ebenfalls gut geheißen.

## 6.2 Gmünd

### 6.2.1 Benennung des Projektes *Stadtentwicklungsgebiet ehem. ÖBB-Areal*

### 6.2.2 Adresse Objekt

Ehem. ÖBB-Areal am Harabruckteich wurde 2016/2017 von der Gemeinde angekauft:

### 6.2.3 Grundstücksfläche

ÖBB-Areal, wurde 2016/2017 von der Gemeinde angekauft:

Neu 1644/36 8521m<sup>2</sup>

Neu 1644/37 1479m<sup>2</sup>

Neu 1644/38 21385m<sup>2</sup>

Neu 1644/39 5669m<sup>2</sup>

In Summe: 37.054 m<sup>2</sup>

### 6.2.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

Neu 1644/36 ehem. Sonst.Betriebsfl., 8521m<sup>2</sup>, jetzt Bauland-Kerngebiet

Neu 1644/37 ehem. Sonst.Betriebsfl., 1479m<sup>2</sup>, jetzt Bauland-Kerngebiet

Neu 1644/38 ehem. Sonst.Betriebsfl., 21385m<sup>2</sup>, jetzt Bauland-Wohngebiet

Neu 1644/39 ehem. LN(Feld/Wiese), 5669m<sup>2</sup>, vorher 7 Gartenhäuser, jetzt Bauland-Wohngebiet

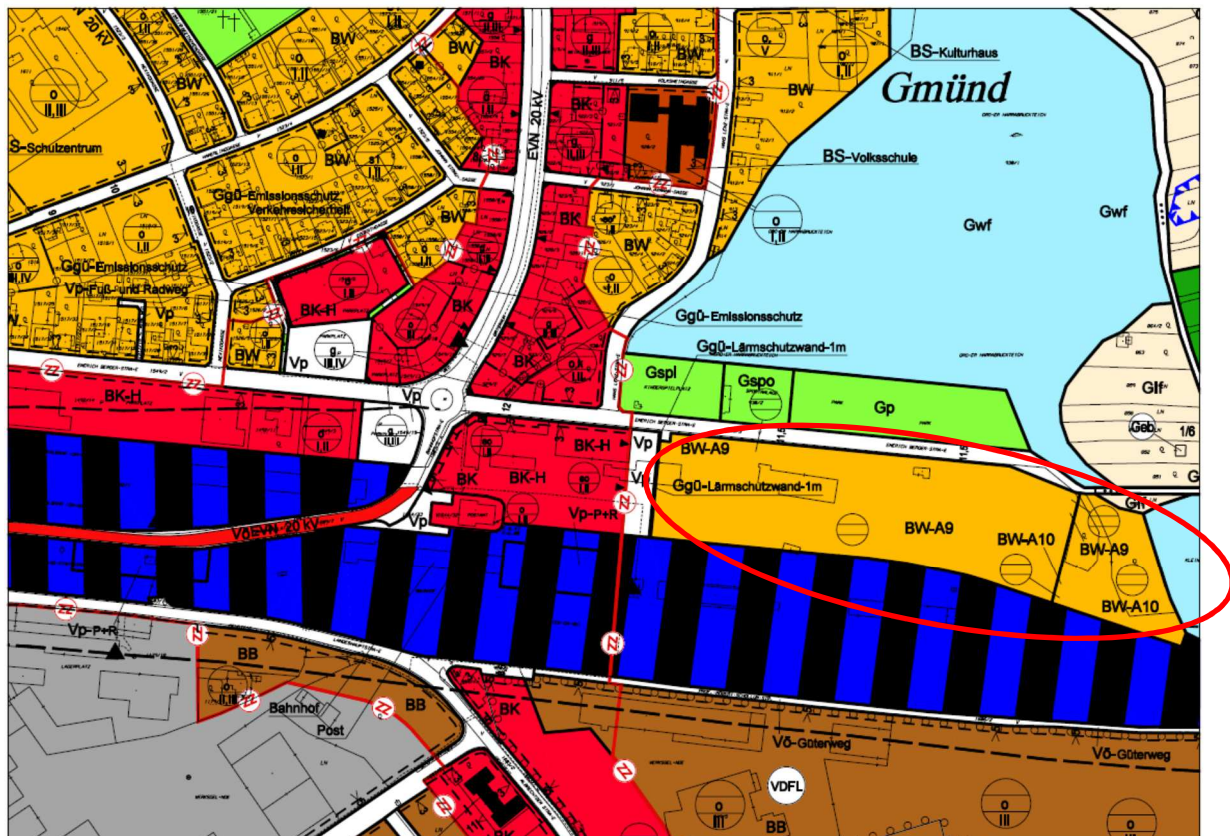


Abbildung 7: Gmünd Auszug Bebauungsplan

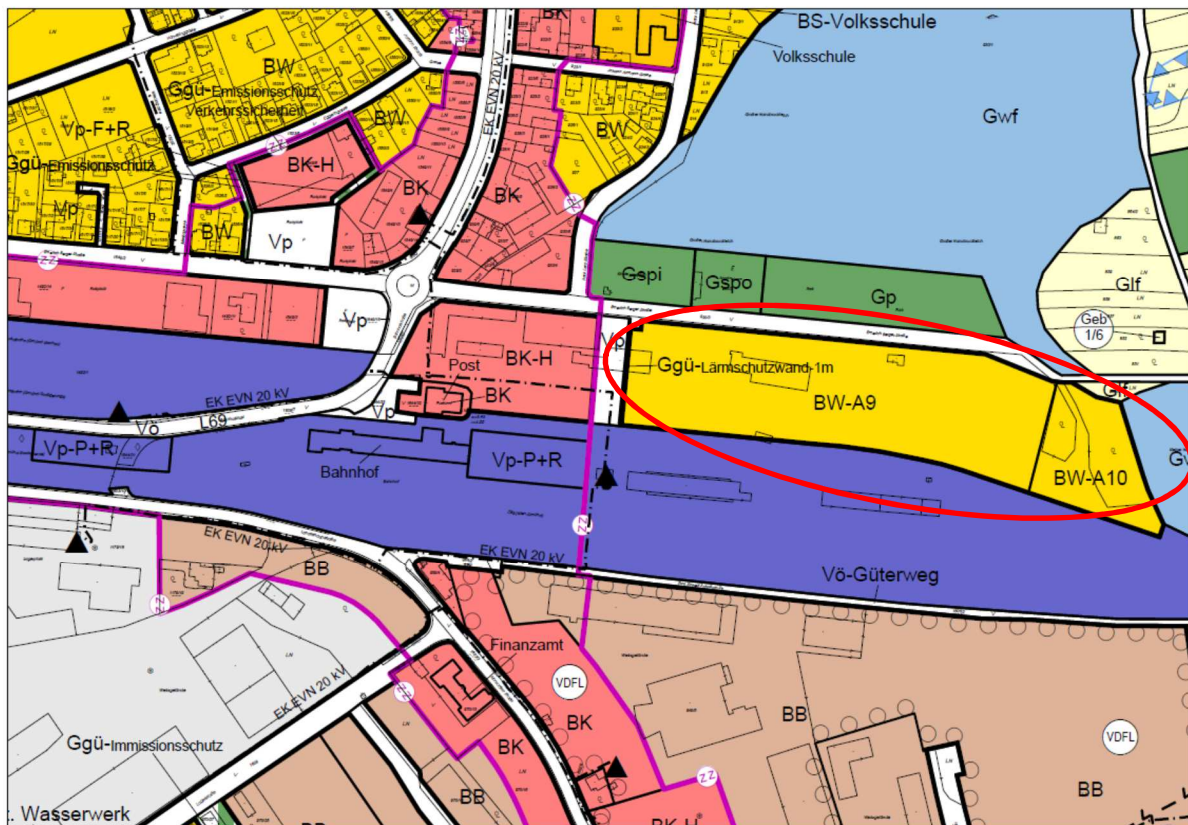


Abbildung 8: Gmünd – Auszug Flächenwidmungsplan

### 6.2.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)

Erschließung und Neugestaltung eines zentralen Entwicklungsgebietes mit dem Ziel, dass die zwei Stadtteile „Neustadt“ und „Altstadt“ zusammenwachsen.

Bauftragung von mehreren Gestaltungsvorschlägen und Parzellierungsentwürfen, Diskussion und Beratung in der Projektgruppe, Präsentation in der Öffentlichkeit, Bebauung des Stadtentwicklungsgebietes lt. den erarbeiteten Vorschlägen

### 6.2.6 Dokumentation der Ausgangssituation

Fläche von ÖBB erworben (ca. 36.000 m<sup>2</sup>), umgewidmet in Bauland-Kerngebiet/Handel (für Lebensmittelgroßmarkt), Rest in Kerngebiet – Aufschließungszone, wurde inkl. Gebäuden und Gleisen gekauft, tlw. schon zu Projektbeginn abgetragen, 20.000 m<sup>2</sup> werden genauer im Zuge des vorliegenden Projektes bearbeitet – 3 Architekten wurden eingeladen, Entwürfe zur Entwicklung zu machen, allg. Bauklasse 2 (max. 8m), Lärmschutz muss gemacht werden, allg. Tendenz Ostfläche für Einfamilienhäuser (12-15, je 500-1000 m<sup>2</sup>, Grundpreis wurde festgelegt mit 58€, ist etw. höher als allg. in Gmünd, aber bedingt durch hohe Nachfrage und Entsorgungskosten, Westteil für Wohnungsbau (aber kein großvolumiger Wohnbau, eher Reihenhäuser), eines der Kriterien bei der Entscheidung für einen Architekten sind die Erschließungskosten, die auf die Stadtgemeinde zukommen





Abbildung 9: Gmünd - Istsituation nach Ankauf ÖBB-Areal

### 6.2.7 Situation der Nahversorgung vor Ort

Sehr gute Nahversorgungssituation, alles in fußläufiger Entfernung

### 6.2.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)

Sehr gute Erreichbarkeit durch Straßenverkehr, direkt neben Hauptbahnhof Gmünd sowie in der Nähe des Bahnhofs der NÖVOG, Anbindung KTM-Radweg und innerstädtisches Radwegenetz

### 6.2.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)

Bgm. Helga Rosenmayer

STR. Ing. Alexander Berger

STR. Benjamin Zeilinger

Baudirektor Ing. Franz Höllrigl, (bzw. Nachfolger Dipl. Ing. (FH) Michael Prinz)

2 Architekten: Arch. Macho, Arch. Schwingenschlögl

DI Josef Strummer (NÖ.Regional.GmbH, externer Projektbegleiter)

### 6.2.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?

Frühjahr 2017: Besprechungen NÖ.Regional.GmbH, vertreten durch Herrn DI Strummer mit Vertretern der Stadtgemeinde Gmünd über die Möglichkeit der Projektentwicklung und Förderung.  
 24.04.2017 Besprechung mit Architekten DI Macho, Gmünd, ZT Schwingenschlögl GmbH, Gmünd und Mauer & Partner ZT GmbH, Hollabrunn und Beauftragung zur Erstellung eines Parzellierungsvorschlages für das Wohnprojekt Harabuckteich  
 29.05.2017 Die Präsentation der Entwürfe durch die drei Architekten  
 22.08.2017 Informationsbesprechung mit zukünftigen Interessenten  
 20.09.2017 Präsentation aktueller Stand des Projektes beim Vernetzungstreffen in Neupölla durch Ing. Höllrigl.  
 28.09.2017 Parzellierungsbesprechung mit Interessenten  
 Danach erfolgte die Vermessung der Grundstücke an Ort und Stelle als Grundlage für die Ausarbeitung der Teilungspläne zur Schaffung von insgesamt 39 Baugrundstücken.

### 6.2.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)

Von den insgesamt 39 Baugrundstücken sind bereits 32 Grundstücke verkauft. Auf 26 Grundstücken wurden bereits die baubehördlichen Bewilligungen für Einfamilien- und Reihenhäuser erteilt. Bei 10 Liegenschaften ist der Baubeginn bereits erfolgt.

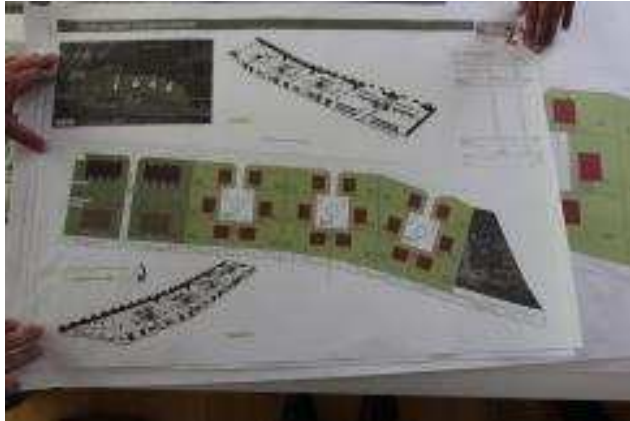


Abbildung 10: Gmünd - Planungsvariante 1



Abbildung 11: Gmünd - Planungsvariante 2, Modell



Abbildung 12: Gmünd - Planungsvariante 2

**6.1.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?**

Keine Veränderungen im Projektverlauf

**6.2.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?**

Keine Veränderungen im Projektverlauf

**6.2.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt**

Projektansicht:



Abbildung 13: Gmünd – Planungsergebnis Schaubild, Fa. ELK



Abbildung 14: Gmünd – Planungsergebnis Lageplan

Lärmschutz zur ÖBB: eigenes Projekt notwendig, um auch Flächenbedarf zu eruieren, 4m hohe Wand oder/und Anschüttung?, Ausgestaltung noch offen

### 6.2.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?

Nachnutzung vom ehemaligen ÖBB-Areal für Wohnzwecke, Erschließung und Neugestaltung eines zentralen Entwicklungsgebietes und das Zusammenwachsen der zwei Stadtteile „Neustadt“ und „Altstadt“

### 6.2.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?

Laut der abschließenden Evaluierung wurden in Gmünd folgende Aufgaben durch die externe Projektbegleitung übernommen:

- Projektfindung vor Ort
- Installierung der Arbeitsgruppe
- Dokumentation (Protokolle, Fotos,...)
- Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen
- Förderberatung
- Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes)

Die Auswahl der Aufgaben hat sich in Gmünd bewährt, die Ressourcen wurden als ausreichend beschrieben. Der Blick der externen Prozessbegleitung nach außen wurde als entscheidender Vorteil in Gmünd wahrgenommen.

## 6.3 Göpfritz an der Wild

### 6.3.1 Benennung des Projektes

*Neubau eines Lebensmittelmarktes anstelle eines leerstehenden Wohnhauses*

### 6.3.2 Adresse Objekt

3800 Göpfritz/Wild 69, Parz. Nr. 151, (gegenüber vom Schloss/Gemeindeamt/Sparkasse)

### 6.3.3 Grundstücksfläche

851m<sup>2</sup>

### 6.3.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

Bauland Agrargebiet, im Anschluss von Bauland Kerngebiet und Verkehrsfläche Parken

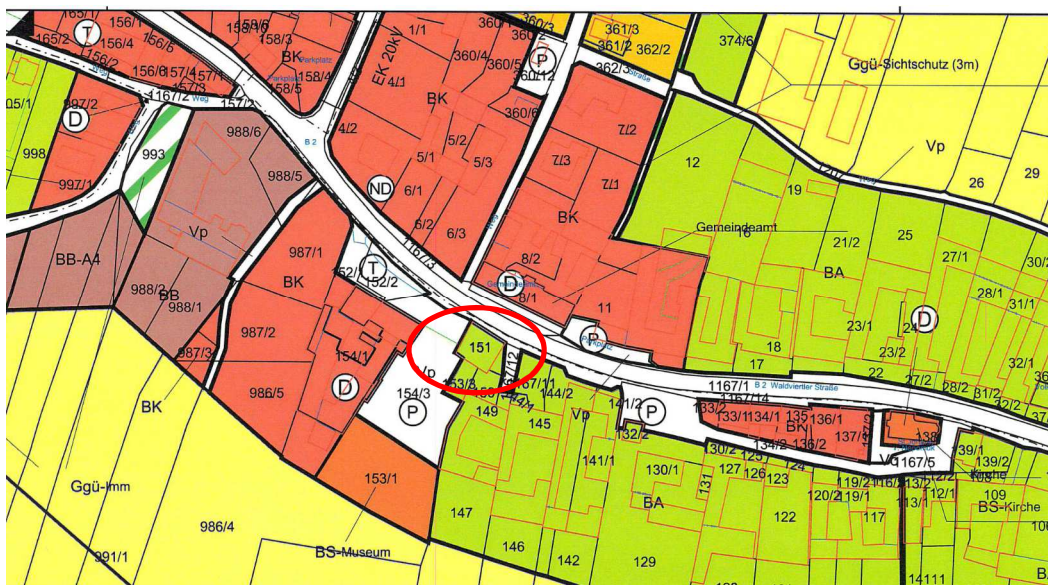


Abbildung 15: Göpfritz/Wild Auszug Flächenwidmungsplan

### 6.3.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)

Mit Jahresende 2015 hat durch die Insolvenz PILZ Gmünd der letzte Nahversorger in der Gemeinde geschlossen. Nächstgelegene Möglichkeiten den tägliche Bedarf zu decken: Groß Siegharts (8 km), Allentsteig (9 km), Waidhofen/Thaya (15 km), Horn (21 km). Daraus resultierend ergab sich große Unzufriedenheit in allen Bevölkerungsgruppen, insbesondere bei den Älteren (Umfrage von 2010, als dringlichstes Anliegen gesehen). Die Anzahl der Hauptwohnsitzer in Göpfritz/Wild konnte in den letzten 10 Jahren um ca. 100 gesteigert werden. Man vermerkt rege Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich und großvolumigen Wohnbau.

Ziel: Sicherung/Wiederherstellung der Nahversorgung für Wohnstandort durch die Errichtung eines 280m<sup>2</sup> großen Lebensmittelmarktes

### 6.3.6 Dokumentation der Ausgangssituation

Nach dem Zusperrern des letzten Nahversorgers wurden versch. Varianten überlegt, sogar mit REWE wurde verhandelt. Erste Optionen sind aufgrund der zu hohen Grundstückspreise der Grundbesitzer gescheitert. Der Plan war es aber, etwas im Ortskern zu bauen. Am jetzigen Grundstück stand ursprünglich ein Einfamilienhaus – diese wurde von der Gemeinde angekauft (zu etwas höheren Kosten, weil man das Objekt unbedingt gebraucht hat). Gleichzeitig mit dem Abbruch wurde mit der

Planung des neuen Marktes begonnen. Der Lebensmittel-Partner ist Fa. Kienast/Gars (Lebensmittelgroßhandel). Die Gemeinde hat einen Mietvertrag mit Fa. Kienast abgeschlossen und die Fa. Kienast hat eine Betreiberin gesucht (ca. 10 Bewerbungen). Der Errichter des Gebäudes war die Gemeinde - diese finanziert auch den Großteil (bis auf Geschäftseinrichtung) des Objektes.



Abbildung 16: Göpfritz/Wild - Istbestand zu Projektbeginn





**Göpfritz a.d. Wild**

**projekt-beispiele**

**GÖPFRITZ AN DER WILD:  
ZEIT OHNE NAHVERSORGUNG VORBEI!**





**KNAPP ZWEI JAHRE MUSSTEN DIE BEWOHNERINNEN DER 2.000-SEELEN-GEMEINDE GÖPFRITZ AN DER WILD AUF EINEN LEBENSMITTELNAHVERSORGER VERZICHTEN, OBWOHL DIE BEVÖLKERUNG EINE POSITIVE ENTWICKLUNG AUFWEIST UND DIE NÄCHSTEN EINKAUFSMÖGLICHKEITEN RELATIV WEIT ENTFERNT SIND. NUN STEHT DEM EINKAUF IM ORT NICHTS MEHR IM WEG!**

Mitte Oktober wurde nach nur viermonatiger Bauzeit ein Neubau für einen modernen Nahversorger mit 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fertiggestellt und feierlich eröffnet. Beim Ladenkonzept wurde großes Augenmerk auf eine optimale Abwicklung des Bedienungsbereichs gelegt: Im Eingangsbereich des Geschäfts wurde eine Insellösung für Feinkost sowie für Brot und Gebäck in Bedienung und Selbstbedienung mit Vorbereitungsbereich geschaffen, der Verkaufsraum wurde offen und übersichtlich gestaltet. Die knapp

4.000 Artikel des täglichen Bedarfs werden zusätzlich durch regionale Produkte abgerundet. Beim Inventar wurde vor allem auf Energiesparmöglichkeiten Wert gelegt: Sämtliche Leuchtmittel im Verkaufsraum sind mit energiesparenden LED-Leuchtkörpern ausgestattet, die Kühlanlage arbeitet CO<sub>2</sub>-neutral. Als Betreiberin wurde Barbara Grill gewonnen, die den Markt gemeinsam mit ihrem Mann Martin Hampel und fünf Angestellten führt.

Abbildung 17: Göpfritz/Wild - Pressebericht Eröffnung Nahversorger

### **6.3.7 Situation der Nahversorgung vor Ort**

Vor dem Projekt gab es im Ort keinen Nahversorger mehr.

### **6.3.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)**

Das Objekt verfügt über eine günstige Verkehrslage (Bundesstraße B2, Franz-Josef-Bahn). Parkplätze wurden beim Neubau berücksichtigt.

### **6.3.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)**

Bgm. Franz Gressl

Vizebgm. Werner Scheidl

Fa. Kiennast (Lebensmittelgroßhändler)

nach Bedarf Barbara Grill (zukünftige Betreiberin)

DI Josef Strummer (NÖ.Regional.GmbH, externer Projektbegleiter)

Vorbereitend wurden bereits 5 Termine mit Anrainern durchgeführt

### **6.3.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?**

Die Treffen waren unregelmäßig, je nach Baufortschritt und Notwendigkeit (Förderabwicklung über NAFES), angesetzt. Anlassbezogen wurden gleichzeitig die 1. Göpfritzer Wirtschaftsgespräche ins Leben gerufen, um die Frequenz der Bundesstraße B2 (ca. 9.000 Fahrzeuge/Tag) für die Betriebe besser zu nutzen. Mit dem Nahversorgungsprojekt im Ortskern entsteht ein weiterer Frequenzbringer

Resultierend aus dem Planungsprozess:

20.6.2017 1. Göpfritzer Wirtschaftsgespräch

31.8.2017 2. Göpfritzer Wirtschaftsgespräch

### **6.3.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)**

Mitten im Zentrum, gegenüber dem Gemeindeamt und an der stark frequentierten Bundesstraße wurde ein leerstehendes Wohnhaus von der Gemeinde angekauft und ein Geschäft mit 2.000 Artikeln des täglichen Gebrauchs neuerrichtet. Zusätzlich wurden 40 neue Parkplätze und eine Elektroladestation errichtet, sowie 5 neue Arbeitsplätze geschaffen.

### **6.3.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?**

Keine Veränderung

### **6.3.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?**

Keine Veränderung

### **6.3.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt**

Projekt ist abgeschlossen



Abbildung 18: Göpfritz/Wild - errichteter Nahversorger



Abbildung 19: Göpfritz/Wild - errichteter Nahversorger Innenansicht

### 6.3.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?

Bereits während der Bauphase wurde auf Vorschlag der NÖ.Regional.GmbH auch die Göpfritzer Wirtschaftsgespräche ins Leben gerufen um Ideen aufzugreifen, um die Frequenz von Göpfritz/Wild noch besser für alle Geschäfte und Betriebe in der Gemeinde zu nutzen.

### 6.3.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?

Laut der abschließenden Evaluierung wurden in Göpfritz an der Wild folgende Aufgaben durch die externe Projektbegleitung übernommen:

- Moderationen
- Dokumentation (Protokolle, Fotos,...)
- Prozessbegleitung
- Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen
- Förderberatung
- Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes)

Die externe Prozessbegleitung wurde in Göpfritz an der Wild insbesondere für die Installierung und Begleitung der Göpfritzer Wirtschaftsgespräche als extrem wichtig bewertet. Die ursprünglich angedachten Ressourcen wurden sogar durch vorhandene Programme erweitert (Beratung durch Experten im Rahmen von NÖ Grenzlandförderung). Positiv wurde außerdem gesehen, dass die externe Projektbegleitung Bestpractice -Ideen von außen, Fördermöglichkeiten und Kontakte zu



geeigneten Experten einbringt. Die externe Begleitung führte hier dazu, dass Impulsprojekt als Anlass für einen größeren Ortskernbelebungsprozess gezielt eingesetzt werden konnte.

## 6.4 Horn

### 6.4.1 Benennung des Projektes

#### *Bildungscampus Horn*

### 6.4.2 Adresse Objekt

3580 Horn, Rathausplatz 1 und Stadtgraben 30

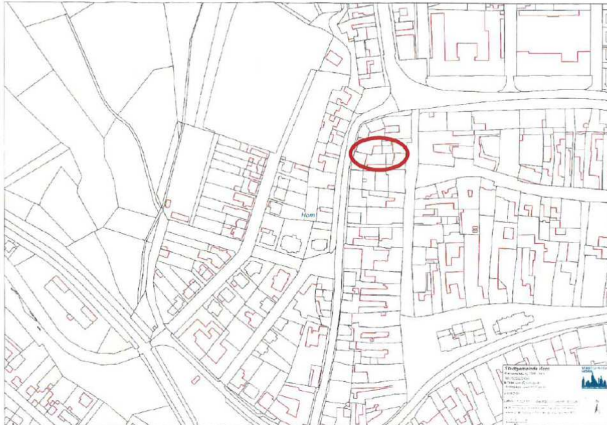


Abbildung 20: Horn - Lage der Gebäude Stadtgraben 30 und Rathausplatz 1



Abbildung 21: Horn – Objekt Rathausplatz 1



Abbildung 22: Horn - Objekt Stadtgraben 30

### 6.4.3 Grundstücksfläche

1238 m<sup>2</sup>

Grundstücke Nr. 45/2, Nr. 42/2

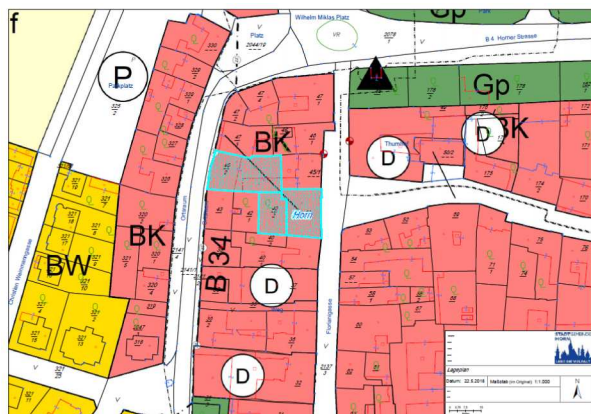


Abbildung 23: Horn - Auszug Flächenwidmungsplan



Abbildung 24: Horn - Lage und Verortung der Grundstücke

### 6.4.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

BK-Bauland Kerngebiet

#### **6.4.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)**

Dieses Projekt soll einen wichtigen Beitrag Belebung der Innenstadt leisten, die Aufenthaltsqualität und das Raumangebot verbessern sowie eine barrierefreie Erschließung ermöglichen. Darüber hinaus sollen mit dem Projekt so viele Nutzergruppen wie möglich unter einem Dach untergebracht werden und damit auch Synergieeffekte und ein reger Austausch entstehen.

#### **6.4.6 Dokumentation der Ausgangssituation**

Die bestehenden Gebäude der Musikschule und der Volkshochschule sind in einem nicht mehr zeitgemäßen baulichen Zustand. Von der Stadtgemeinde wurde ein dahinterliegendes, altes EVN-Haus angekauft. Hier soll zukünftig ein Campus entstehen. Dieser Campus soll die Musikschule und die VHS beherbergen. Dazwischen wäre Platz für eine Freifläche (Campus).

1. Projektteil: Bau der VHS und Musikschule – beide sind stark frequentiert und habe mit Platzproblemen zu kämpfen. Beide Bauten sind nicht mehr zeitgemäß, es gibt derzeit keine barrierefreie Erschließung. Ziel ist eine zeitgemäße bauliche Adaption unter dem Aspekt der Barrierefreiheit. Eine Vision wäre ein zentraler Anmeldebereich im EG. Weiters sollen Proberäume und Kreativräume entstehen.
2. Projektteil: Neben dem Areal wäre noch ein Gebäude verfügbar – dies wäre eine Chance für die Erweiterung der Musikschule.
3. Projektteil: In diesem Gebäude gäbe es auch einen Innenhof die Idee eines Innenstadtcampus war geboren. Dieser dient der verbesserten Aufenthaltsqualität sowie der Erschließung der Gebäude und soll zugleich ein Wartebereich für Schüler und Eltern werden.

#### **6.4.7 Situation der Nahversorgung vor Ort**

Da der Gebäudekomplex mitten im Stadtgebiet liegt, sind alle Angelegenheiten und Bedürfnisse des täglichen Bedarfs fußläufig zu erledigen.

#### **6.4.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)**

Das Projekt befindet sich im Zentrum der Stadt Horn. Sowohl im Stadtgraben als auch am Rathausplatz sind vor bzw. gegenüber den Gebäuden Kurzparkzonen ausgewiesen. Ein großer Parkplatz für Dauerparker befindet sich in unmittelbarer Nähe. Im geplanten Objekt Stadtgraben ist die Errichtung einer Tiefgarage angedacht. Sowohl am nahegelegenen Hauptplatz als auch vor der im Nahbereich befindlichen NMS befinden sich Bushaltestellen, wodurch das Projekt auch gut über den öffentlichen Verkehr erreicht werden kann.

#### **6.4.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)**

politischer Vertreter der Stadtgemeinde Horn (LAbg. Bgm. Maier/ Vizebgm. Erdner) - SprecherIn  
 Vertreterin der Verwaltung der Stadtgemeinde Horn (Mag. Reischütz/Mag. Zach)  
 Leiter der Musikschule  
 Leiter der VHS (Mag. Sürböck)  
 Architekt DI Haidl  
 DI Karin Popp-Pichler (NÖ.Regional.GmbH, externe Projektbegleiterin)

#### **6.4.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?**

Die Gruppe hat sich sechs Mal getroffen, die Ergebnisse wurden schriftlich und planerisch dokumentiert

#### 6.4.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)

Das Projektziel, einen Gesamtplan für den Bildungscampus zu erhalten, wurde erreicht. Auch die Einbindung der potentiellen Nutzgruppen, unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche, ist gut gelungen. Das geforderte Raumangebot konnte in den vorhandenen Gebäuden eingeplant werden. Eine barrierefreie Erschließung aller Ebenen wurde erreicht.

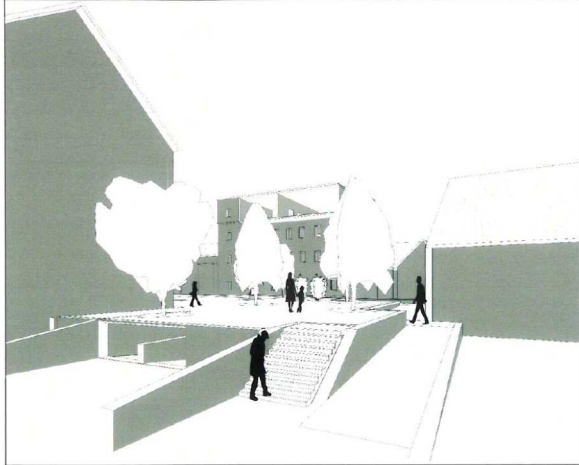


Abbildung 25: Horn - Planungsergebnis, Blick nach Osten, Hofansicht

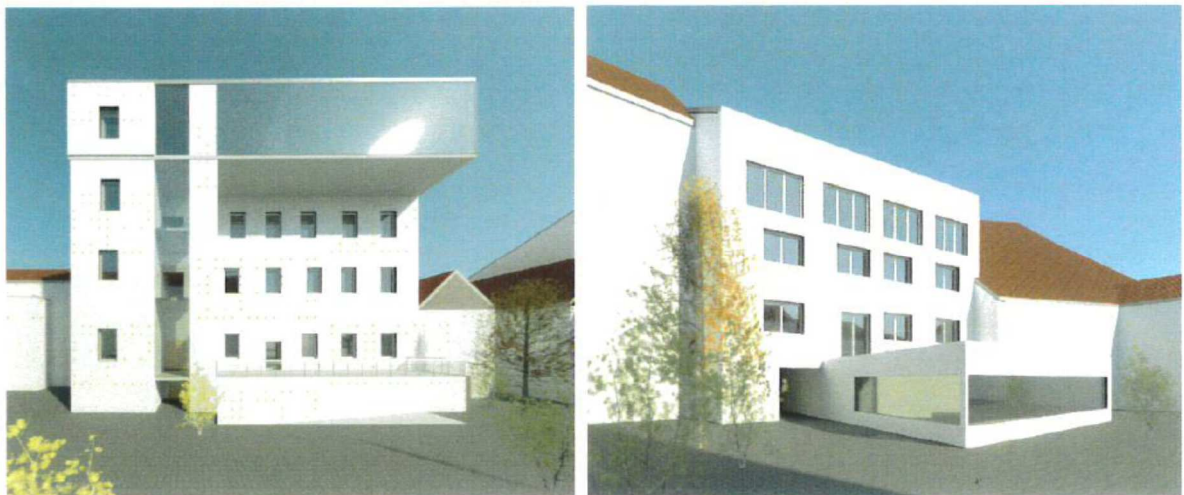


Abbildung 26: Horn - schematische Darstellung Planungsergebnis Rathausplatz (li, Saal im DG) und Stadtgraben (re, Bibliothek im EG)

#### 6.4.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?

Das Projekt wurde um die Planung einer Tiefgarage erweitert. Zusätzlich wurden auch andere Parkmöglichkeiten in räumlicher Nähe untersucht.

#### 6.4.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?

Parkplatzmangel im Zentrum

#### 6.4.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt

Die nächsten Schritte sind die Ermittlung der Kosten, Aufstellung eines Finanzierungsplans und Gespräche mit Anrainern (inkl. Grundstücks- und Nutzungsverhandlungen).

#### 6.4.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?

Durch das Projekt entstand eine mit den Nutzern abgestimmte Projektplanung in mehreren Varianten.

#### 6.4.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?

Laut der abschließenden Evaluierung wurden in Horn folgende Aufgaben durch die externe Projektbegleitung übernommen:

- Installierung der Arbeitsgruppe
- Dokumentation (Protokolle, Fotos,...)
- Prozessbegleitung
- Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes)

Die Auswahl der übernommenen Aufgaben im Rahmen der externen Prozessbegleitung und die zur Verfügung gestellten Ressourcen haben sich in Horn bewährt. Bereits vorhandene Kontakte und die gute Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten durch die externe Projektbegleitung haben sich in Horn positiv ausgewirkt.



Abbildung 27: Horn - Präsentation der Planungen, Arbeitsgruppe

## 6.5 Karlstein

### 6.5.1 Benennung des Projektes

*Thayaschleife (Areal Rainer Pfeiffer)*

### 6.5.2 Adresse Objekt

3822 Karlstein an der Thaya, Raabser Straße 2 – 8

### 6.5.3 Grundstücksfläche

Grundstücke: Betriebsgebiet 355/1, 355/2, 356/6, 356/7, eventuell auch Sportplatz 720/7



Abbildung 28: Karlstein - Luftaufnahme Thayaschleife

### 6.5.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

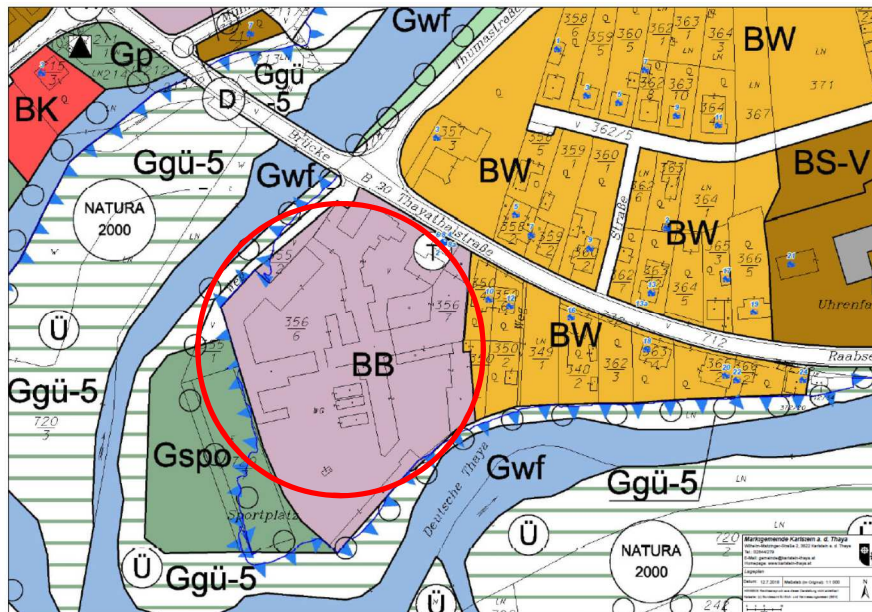


Abbildung 29: Karlstein - Auszug Flächenwidmungsplan

### **6.5.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)**

Ehemaliges Betriebsareal von 22000m<sup>2</sup> im Zentrum soll für neue innovative Mischnutzung – Nahversorgung, Ordination(en) und Wohnnutzung - entwickelt werden. Es soll insgesamt eine Aufwertung der Standortgemeinde erreicht werden.

### **6.5.6 Dokumentation der Ausgangssituation**

Derzeit werden Gebäude an Gewerbebetriebe vermietet bzw. einige Gebäude sind auch bewohnt. Die Hallen stehen zum Großteil leer.

Im Rahmen einer Semesterarbeit hat eine Gruppe von ArchitekturstudentInnen 8 verschiedene Projekte ausgearbeitet, wie eine optimale Nutzung des Areals aussehen könnte. Im Oktober 2017 wurde im Rahmen einer Exkursion die lokale Architektur analysiert und die Gegebenheiten angesehen. Am 25. April 2018 wurden die acht Projekte an der TU Wien präsentiert. Durch die internationale Zusammensetzung der Studenten kamen sehr unterschiedliche Projekte zustande.

### **6.5.7 Situation der Nahversorgung vor Ort**

Lebensmittelmarkt, Bäckerei und Naturladen in der Ortschaft

### **6.5.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)**

Direkte Lage an der Bundesstraße B30 (Thayathalstraße)

### **6.5.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)**

Rainer Pfeiffer, Eigentümer der Liegenschaft

Bgm. Siegfried Walch

Vbgm. Manfred Damberger,

DI Josef Strummer (NÖ.Regional.GmbH, externer Projektbegleiter)

### **6.5.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?**

Zahlreiche Besprechungen zwischen Eigentümer und Gemeinde sowie Wohnbaugenossenschaften und potentielle zukünftige Nutzer des Areals.

### **6.5.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)**

Im Rahmen einer Semesterarbeit hat eine Gruppe von ArchitekturstudentInnen 8 verschiedene Projekte ausgearbeitet, wie eine optimale Nutzung des Areals aussehen könnte.

### **6.5.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?**

Ja, im Bereich der Büros und von Forschungslabors

### **6.5.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?**

Anforderung der Wirtschaft

### **6.5.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt**

Die Projektentwicklung wird vom Eigentümer vorangetrieben, die Gemeinde wird das Projekt nach ihren Möglichkeiten unterstützen.

### **6.5.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?**

Das Projekt konnte im Zeitrahmen des Forschungsprojektes kein Endergebnis erzielen.



**6.5.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?**

Durch die externen Begleiter konnten für die Projektbetreiber wichtige Impulse angeregt werden. Ein vernetztes Denken und Handeln führt nun möglicherweise zu einem weitgrößeren zusammenhängenden Projekt als ursprünglich angedacht.

Eine externe Begleitung derartiger Projekte lassen die Möglichkeit zu, über den Tellerrand hinaus Projekte zu entwickeln, die im herkömmlichen Blickfeld eine Umsetzung in dieser Form kaum als möglich erachtet werden konnte.

Speziell in den kommen Projektphasen werden Anregungen, Einflüsse und Hinweise von externen Beratern mehr als hilfreich sein und die Projektsteuergruppe wird gut beraten sein, diese auch intensiv zu nutzen.

## 6.6. Kleinmeiseldorf

### 6.6.1 Benennung des Projektes

#### *Dorfzentrum Kleinmeiseldorf*

### 6.6.2 Adresse Objekt

3744 Kleinmeiseldorf 23

### 6.6.3 Grundstücksfläche

1607,21 m<sup>2</sup>

Nr. 245, Nr. 231

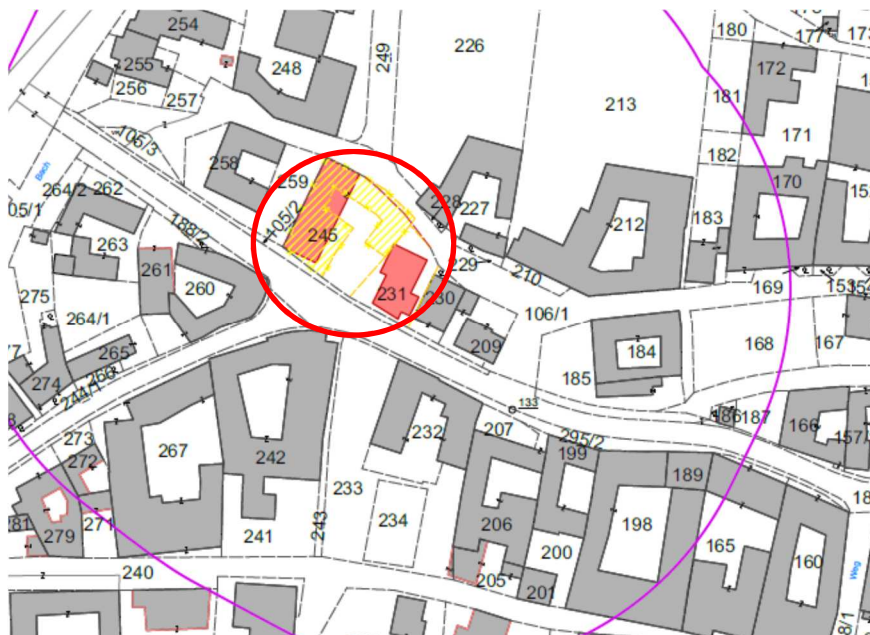


Abbildung 30: Kleinmeiseldorf - Auszug Katasterplan

### 6.6.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

Widmung: BA – Bauland Agrargebiet

### 6.6.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)

Das Zusammenleben im Dorf soll mit dem Projekt gestärkt werden, da es keinen geeigneten Treffpunkt für Veranstaltungen im Ort gibt.

### 6.6.6 Dokumentation der Ausgangssituation

Der Ort ist in der Aktion Dorferneuerung - ein Leitbild wurde 2016 gemacht. In diesem Prozess gab es rege Bevölkerungsbeteiligung. In Kleinmeiseldorf gibt es keinen Dorfplatz, keinen Nahversorger und auch kein Gasthaus. Im Zentrum sind viele Leerstände vorhanden, worunter das Ortsbild sehr leidet. Es ist schade, dass BesitzerInnen oft ihre Häuser lieber verfallen lassen, als dass sie verkaufen. Vor etlichen Jahren konnte die Gemeinde einen alten Bauernhof ankaufen. Für diesen Platz wurde ein Konzept zur Dorfplatzgestaltung entwickelt. An diesem Ort steht schon das FF-Haus. Jetzt sollen noch viele weitere Nutzungsmöglichkeiten dazu kommen: Shop, Café, Shared Space (Räume zur Miete für Masseur/Fußpflege/Therapie/Versicherung/Arzt – aber nicht dauerhaft sondern nur nach Bedarf), Bushaltestelle, Platz mit Möglichkeit für Überdachung (mit 9 mobilen Tulpenschirmen – schaut wie Zelt aus), Veranstaltungshaus mit Saal, Küche, Lager und Sanitär, Jugendraum im KG, Nahversorger,

E-Ladestation und ein öffentl. WC. Es wurden im Konzept bewusst keine Wohnungen eingeplant, da hier Nutzungskonflikte zu erwarten wären.

#### **6.6.7 Situation der Nahversorgung vor Ort**

Derzeit ist in Kleinmeiseldorf keine Möglichkeit zur Nahversorgung gegeben.

#### **6.6.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)**

Das geplante Gemeindezentrum ist an den öffentlichen Verkehr mittels Buslinie angebunden. Die Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Örtlichkeit. Eine neue Haltestelle ist auf dem geplanten Areal vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr und die Belieferung des Nahversorgers ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem Areal vorgesehen. Das betroffene Objekt ist von zwei Seiten an eine Straße angebunden, eine davon ist die Hauptstraße – Ortsdurchfahrt L 42, die von Hötzelsdorf über Rodingersdorf und Kleinmeiseldorf nach Eggenburg führt. Weiters ist das Gemeindezentrum auch an die L1205 angebunden.

#### **6.6.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)**

Bürgermeister Ing. Nikolaus Reisel

Mitglieder des Dorferneuerungsvereins

Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Kleinmeiseldorf

Jugendliche

BürgerInnen

Planer DI Johannes Kislinger

Sprecher: Obmann des Dorferneuerungsvereines

DI Karin Popp-Pichler (NÖ.Regional.GmbH, externe Projektbegleiterin)

#### **6.6.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?**

Die Gruppe hat sich zehnmal getroffen und an einer zweitägigen Exkursion teilgenommen. Besprechungsergebnisse wurden sowohl schriftlich festgehalten als auch in die laufende Planung integriert.

#### **6.6.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)**

Mit der Planung des Gemeindezentrums konnten alle Anforderungen an das Projekt abgedeckt werden sowie zusätzlich eine neue Erschließung für das Feuerwehrhaus geplant werden. Im geplanten Gemeindezentrum sind ein Veranstaltungssaal mit Nebenräumlichkeiten, ein Nahversorger mit Cafe und ein Jugendraum in zwei Baukörpern vorgesehen. Der dazwischenliegende Platz wird für Veranstaltungen im Freien ausgestaltet. Mit dem Gemeindezentrum wird ein Treffpunkt für alle Generationen geschaffen und die Nahversorgung der Bevölkerung aus dem Ort und im Umkreis sichergestellt.

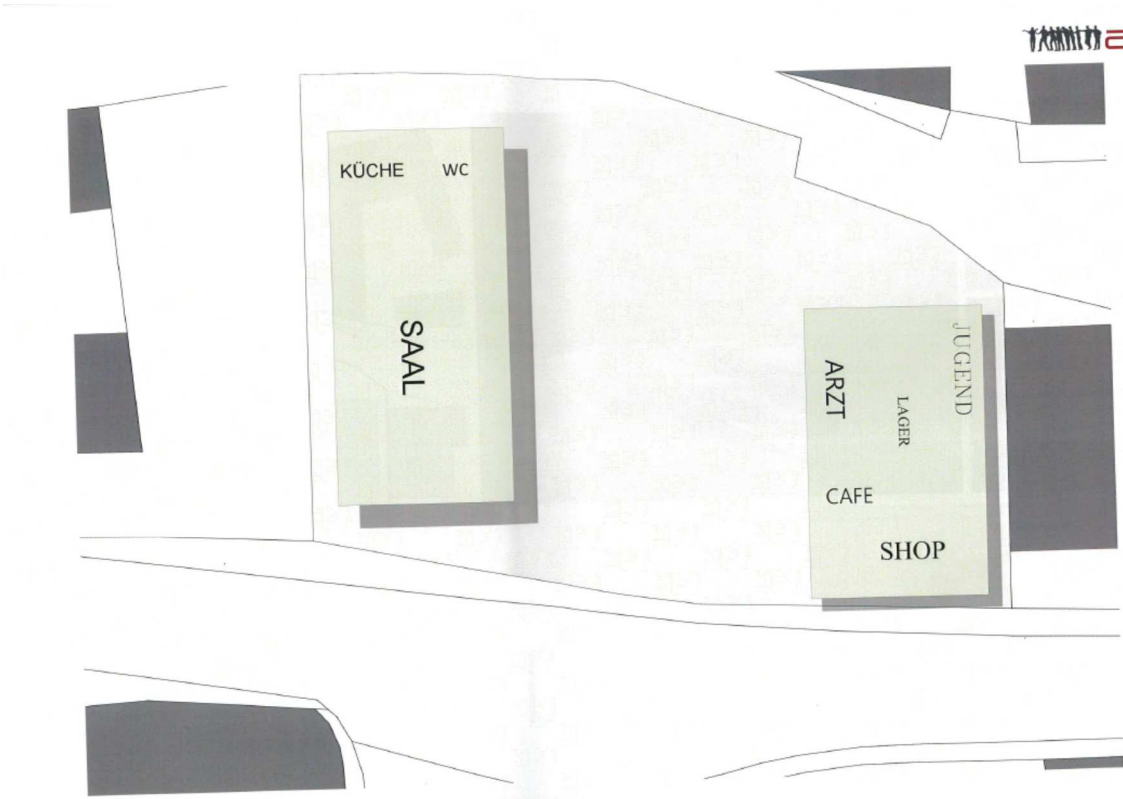


Abbildung 31: Kleinmeiseldorf - Planungsergebnis Funktionsgliederung

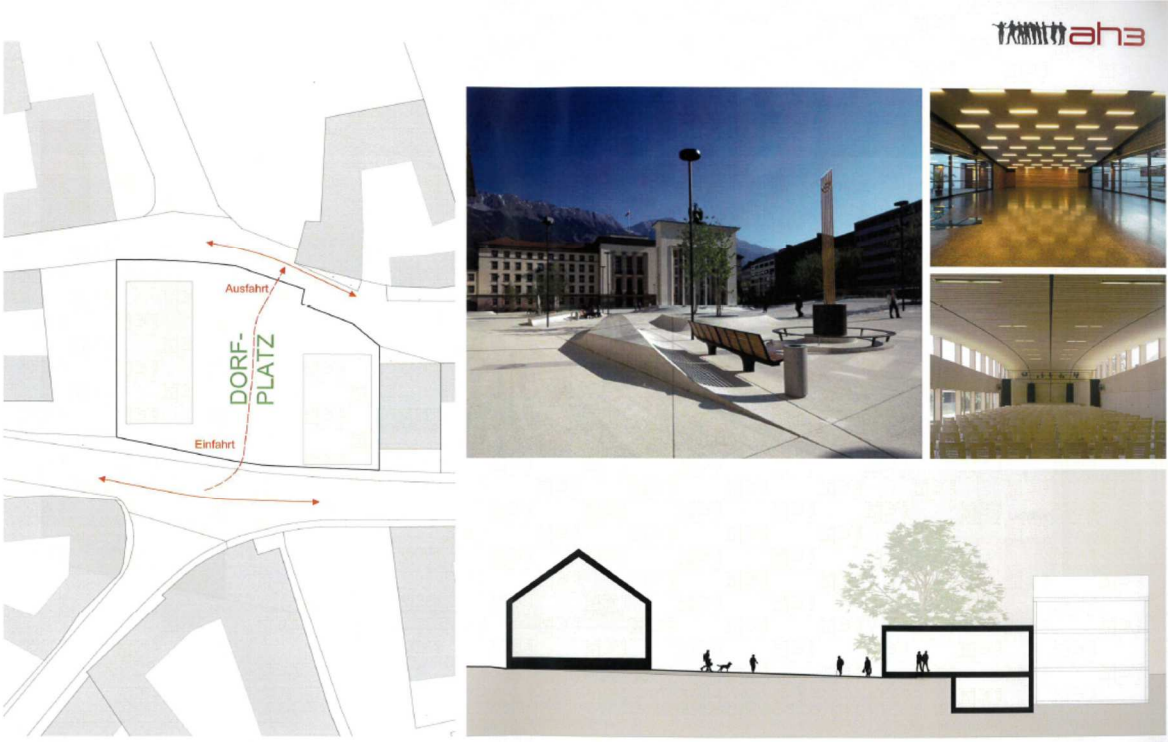


Abbildung 32: Kleinmeiseldorf - Planungsergebnis Infrastruktur und Schnitt



entwurfskonzept erdgeschoss

entwurfskonzept untergeschoss

Abbildung 33: Kleinmeiseldorf - Entwurfskonzept EG und UG

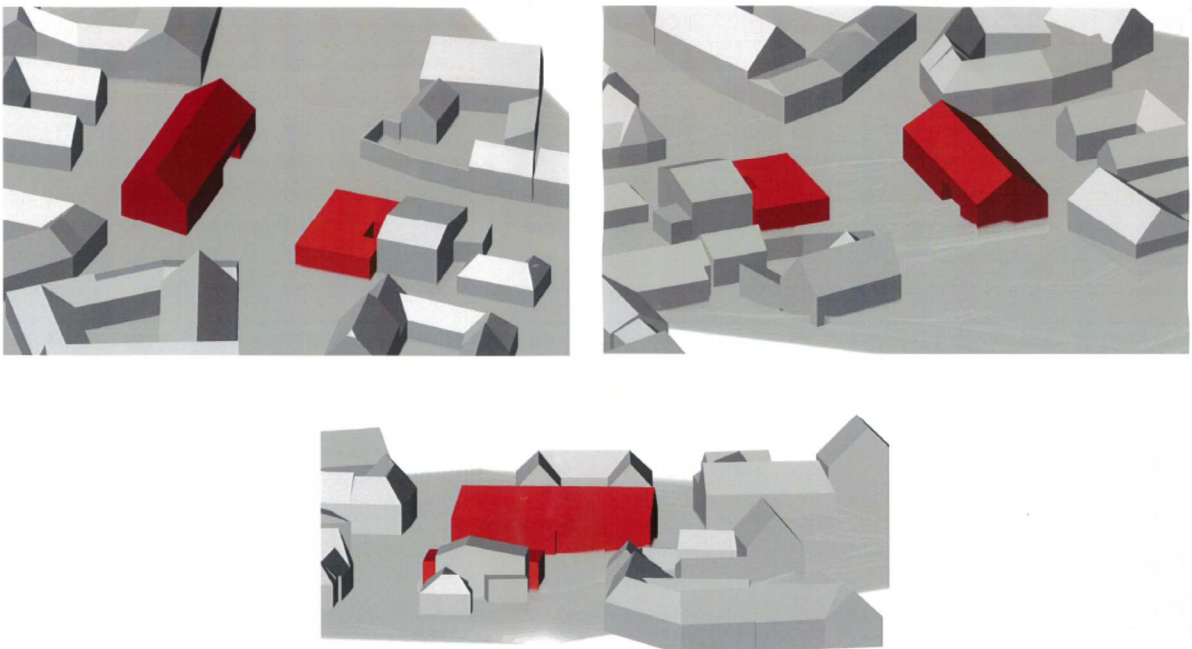


Abbildung 34: Kleinmeiseldorf - Baukörper

#### **6.6.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?**

Hinsichtlich der Projektbegründung hat sich nur eine kleine Erweiterung des Projektes ergeben. Die neue Erschließung des angrenzenden Feuerwehrhauses wurde in die Projektplanung integriert.

#### **6.6.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?**

Die unzureichende Erschließung des Feuerwehrhauses konnte mit der Planung des angrenzenden Gemeindezentrums mitgeplant werden.

#### **6.6.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt**

Die sofortige Projektrealisierung ist geplant.

#### **6.6.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?**

Durch das Projekt konnte die umfassende Planung eines Gemeindezentrums mit Nahversorgung erzielt werden.

#### **6.1.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?**

Laut der abschließenden Evaluierung wurden in Kleinmeiseldorf folgende Aufgaben durch die externe Projektbegleitung übernommen:

- Projektfindung vor Ort
- Installierung der Arbeitsgruppe
- Dokumentation (Protokolle, Fotos,...)
- Prozessbegleitung
- Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen
- Förderberatung

Die Auswahl der übernommenen Aufgaben hat sich lt. Evaluierung auch in Kleinmeiseldorf bewährt. Die zur Verfügung gestellten zeitlichen Ressourcen im Rahmen des vorliegenden Pilotprojektes waren aber unterdimensioniert. Es konnte allerdings durch einen laufenden Dorferneuerungsprozess einiges an Beratungsleistung zusätzlich generiert werden. Bei der externen Projektbegleitung waren ein bereits vorhandener Kontakt und eine Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten von Vorteil. Hemmend waren natürlich die limitierten zeitlichen Ressourcen.

## 6.7 Neupölla

### 6.7.1 Benennung des Projektes

„Herrenhaus“ Neupölla 1, 70 und 26

### 6.7.2 Adresse Objekte

Neupölla 1

Neupölla 26

Neupölla 70

### 6.7.3 Grundstücksfläche

Liegenschaft Neupölla Nr. 1 besteht aus den Grundstücken Nr. 12/1, 12/2 und 13 der KG 24042 und hat ein Ausmaß von insgesamt 816 m<sup>2</sup>.

Neupölla 70: Anbau an das Haus Neupölla 1 aus dem 19. Jahrhundert; Die Liegenschaft Neupölla Nr. 70 hat ein Ausmaß von 283 m<sup>2</sup>.

Neupölla 26: Ist ein Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert mit dem Wohngebäude aus dieser Zeit und einem Stall und einer Scheune aus dem 20. Jahrhundert. Das Haus grenzt an das Haus Neupölla 1 an. Die Liegenschaft Neupölla Nr. 26 besteht aus dem Grundstück Nr. 14 der KG 24042 Neupölla und hat ein Ausmaß von 738 m<sup>2</sup>

### 6.7.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

Widmung: Bauland Kerngebiet

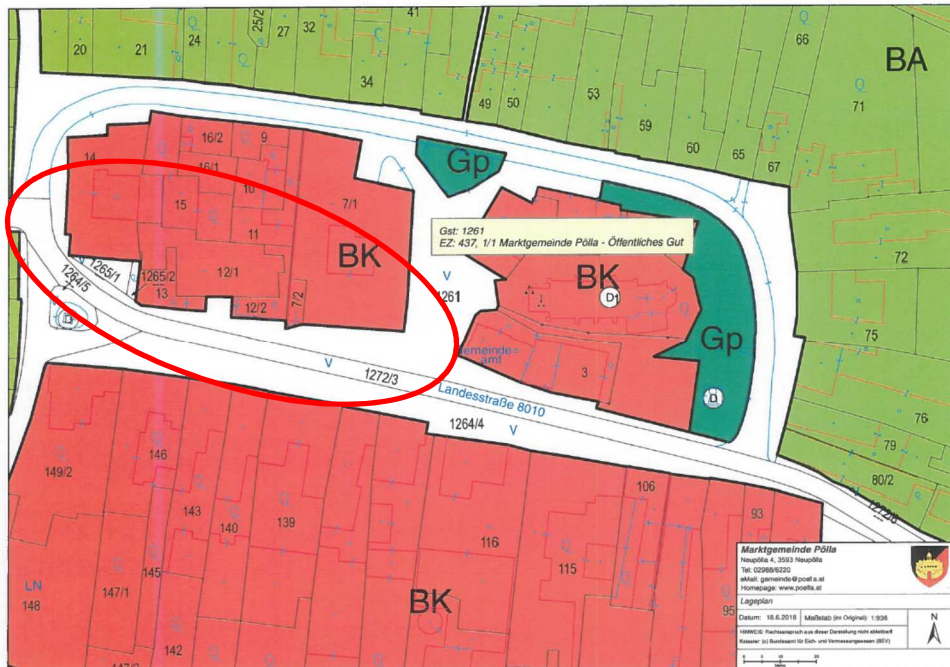


Abbildung 35: Neupölla - Auszug Flächenwidmungsplan

### 6.7.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)

Zwei Langzeit-Leerstände (26er-Haus, 1er-Haus) im Zentrum sollen wieder einer Benützung zugeführt werden. Der bauliche Zustand der Immobilien ist Großteils sehr schlecht.



Abbildung 36: Neupölla - Objekte 1er Haus (oben) und 26er Haus (unten)

### 6.7.6 Dokumentation der Ausgangssituation

Das sog. „26er-Haus“ (ehem. Bauernhaus) konnte von der Gemeinde Neupölla vor einigen Jahren erworben werden. Ein zweites Objekt, das sog. 1er Haus (ehem. Herrenhaus, ebenfalls leerstehend, desolat) steht unter Denkmalschutz und befindet sich im Privatbesitz. Die Gemeinde hatte bis Ende Oktober 2017 die Möglichkeit, das Objekt um 290.000€ anzukaufen. Die Frage, ob das sinnvoll ist, wurde im Rahmen der Diplomarbeit bearbeitet (von 19 Studenten). Es entstanden mehrere Entwürfe (für jedes Objekt Factsheet, Planung, Modell).

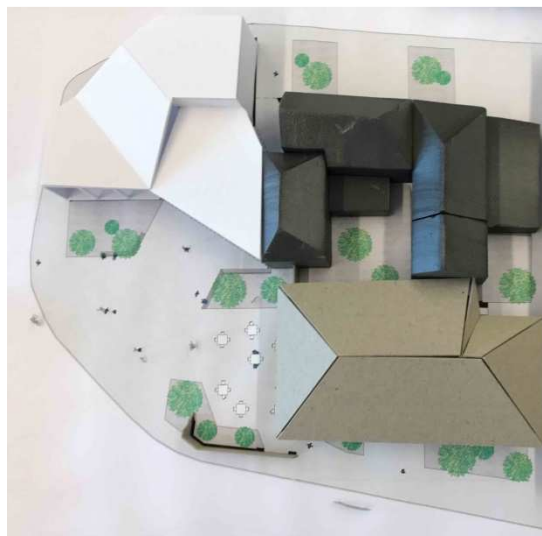


Abbildung 37: Neupölla - Entwurf TU Wien, Spiessberger





Abbildung 38: Neupölla - Entwurf TU Wien, Kutzner

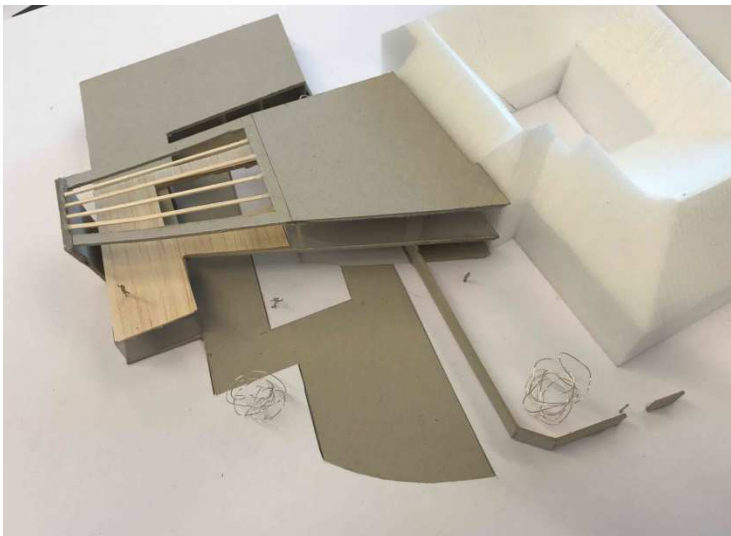


Abbildung 39: Neupölla - Entwurf TU Wien, Wohlfahrt

### 6.7.7 Situation der Nahversorgung vor Ort

Im Ortskern von Neupölla befinden sich noch ein Lebensmittelgeschäft, zwei Gasthäuser, ein Bankinstitut sowie ein Friseur

### 6.7.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Zentrum von Neupölla direkt an einer Landes- und Gemeindestraße. Parkmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe ausreichend gegeben. Neupölla ist durch eine öffentliche Buslinie erreichbar.

### 6.7.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)

Sprecher Vizebgm. Johann Müller

Bgm. Günther Kröpfl, Andrea Ranftl, Reinhard Endl, AL Jamy Herta, Josef Weissensteiner, Martin Nußbaum, Andrea Kletzl, Markus Taxpointner

DI Josef Strummer (NÖ.Regional.GmbH, externer Projektbegleiter)

#### **6.7.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?**

Die Gruppe hat sich nach Bedarf getroffen. Die Entscheidungsgrundlagen wurden für die Gemeindegremien aufbereitet. Die Dokumentation erfolgte durch die Amtsleiterin.

#### **6.7.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)**

Ein Umbau/Gestaltung/Neubau des Objektes 1er Haus ist nicht möglich (auch nach Absprache mit BDA) und daher für die Gemeinde nicht interessant für einen Ankauf. Die Entscheidungsgrundlage (Gutachten) für Gemeinderat für Ankauf von Herrenhaus Nr.1 wurde durch BM Schmelz erstellt, es wird von einem Ankauf abgeraten.

Für das Grundstück Neupölla 26 wird ein Gestaltungskonzept für eine verdichtete Wohnnutzung erstellt. (noch in Erstphase der Planung)

#### **6.7.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?**

Es gab keine Veränderungen im Projektverlauf; die gestellten Ziele wurden erreicht.

#### **6.7.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?**

Keine Veränderungen im Projektverlauf

#### **6.7.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt**

Aufgrund des Gutachtens betreffend mögliche Nutzung und Bauzustand vom zweigeschossigen und unter denkmalschutzstehenden Herrenhauses Nr.1. von BM Winfried Schmelz, wurde letztendlich die Entscheidung getroffen, das Objekt von der Gemeinde nicht anzukaufen. Gleichzeitig wurde aber auch beschlossen, dass ein zukünftiger Käufer des Objektes bestmöglich von der Gemeinde unterstützt werden soll.

#### **6.7.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?**

Das Bauernhaus mit Scheune auf Grundstück Neupölla 26 soll abgebrochen werden, und das Grundstück für verdichtete Wohnnutzung bereitgestellt werden; diesbezüglich wurde BM Schmelz beauftragt ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten.

#### **6.7.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?**

Laut der abschließenden Evaluierung wurden in Neupölla folgende Aufgaben durch die externe Projektbegleitung übernommen:

- Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen
- Förderberatung
- Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes)

Die Ressourcen für die externe Projektbegleitung im Rahmen des Pilotprojektes wurden als ausreichend bewertet, ebenso die Auswahl der übernommenen Aufgaben.

## 6.8 Reingers

### 6.8.1 Benennung des Projektes

*Gesundheitshaus Reingers*

### 6.8.2 Adresse Objekt

3863 Reingers 2



Abbildung 40: Reingers - Objekt zukünftiges Gesundheitshaus



Abbildung 41: Reingers - Verortung Objekt

### 6.8.3 Grundstücksfläche

700 m<sup>2</sup>

### 6.8.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

Bauland-Kerngebiet

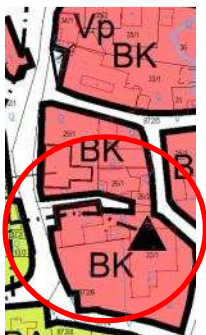


Abbildung 42: Reingers - Auszug Flächenwidmungsplan

### **6.8.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)**

Ziel ist es, die Gesundheitsversorgung in der Gemeinde und Region zu verbessern. Im Speziellen für die älteren Bewohner, aber auch für die junge Generation, speziell junge Frauen (Hebammen), da vor einigen Jahren die Geburten-/Gynäkologie Abteilung des Landeskrankenhauses Waidhofen/Thaya geschlossen wurde und seitdem die Versorgung auf diesem Gebiet prekär ist. Mit dem Projekt soll die Abwanderung gebremst werden und vielleicht sogar Zuzug gefördert werden. Es wurden Vorgespräche mit Ärzten und Therapeuten geführt, inwieweit das Interesse ihrerseits vorhanden ist. Anschließend wurde ein Konzept für das Gesundheitshaus erstellt und anhand dieses Konzeptes mit dem Baumeister ein Umbauplan erarbeitet. Ziel war es auch, eventuelle Finanzierungsmöglichkeiten zu ermitteln.

### **6.8.6 Dokumentation der Ausgangssituation**

Der Trend des Aussterbens des Ortskerns wird in Reingers durch den anhaltenden Bevölkerungsschwund verstärkt. Mit dem Gesundheitshaus Reingers wird diesem Trend gegengesteuert. Einerseits wird eine derzeit leerstehende Arztwohnung genutzt, andererseits das Angebot an medizinischem und therapeutischem Angebot für die Bevölkerung der Kleinregion wesentlich verbessert.

### **6.8.7 Situation der Nahversorgung vor Ort**

Die Nahversorgung ist noch gegeben. Neben dem Gemeindeamt findet sich im Ortszentrum die derzeitige Arztordination, die Bankfiliale, der Kindergarten, die Volksschule, der Sportplatz, der Lebensmitteleinzelhändler samt Gaststätte, Trafik und Fischereibedarfsverkauf sowie die Pfarrkirche.

### **6.8.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)**

Das zukünftige Gesundheitshaus ist gut erreichbar. Einerseits werden derzeit im angrenzenden Hanfpark u.a. auch KFZ-Stellplätze für den Individualverkehr geschaffen, andererseits liegt die Bushaltestelle gegenüber dem Gesundheitshaus, das barrierefrei erreichbar ist.

### **6.8.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)**

Vertreter des Gemeinderates

Bürgermeister Andreas Kozar

Ortsansässiger Arzt Dr. Michael P. Müller (Sprecher)

Maria Theresia Schindler (NÖ.Regional.GmbH, externe Projektbegleiterin)

### **6.8.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?**

Die Gruppe hat sich 10 Mal getroffen, die Dokumentation erfolgte mittels Gedächtnisprotokollen.

### **6.8.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)**

Ein Konzept für das Gesundheitshaus wurde erstellt. Gesundheits- und therapeutisches Personal steht zur Verfügung. Hinsichtlich der Finanzierung wird auf die Öffnung eines entsprechenden Fördercalls aus dem Programm Ländliche Entwicklung gewartet (wird im Herbst 2018 der Fall sein). Dann besteht Klarheit über die Finanzierung.

### **6.8.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?**

Anstatt des ursprünglich verfolgten Modells „Primärversorgungszentrum“ wurde ein Gesundheitshaus konzipiert

### **6.8.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?**

Das von der GKK ursprünglich angedachte Modell des Primärversorgungszentrums wurde von dieser im Projektverlauf wieder abgelehnt (bzw. hatte auch die Ärztekammer Bedenken). Daher hat sich die Arbeitsgruppe entschieden, die Variante „Gesundheitshaus“ gemeindeintern weiter zu verfolgen.

### **6.8.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt**

Die nächsten Schritte sind die Sicherung der Finanzierung, darauffolgend die Sanierung des Gebäudes.

### **6.8.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?**

Das Projekt ermöglicht eine Verbesserung der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung in der Kleinregion Waldviertel Nord (und im angrenzenden Bezirk Waidhofen/Thaya).

### **6.8.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?**

Laut der abschließenden Evaluierung wurden in Reingers folgende Aufgaben durch die externe Projektbegleitung übernommen:

- Projektfindung vor Ort
- Moderationen
- Dokumentation (Protokolle, Fotos,...)
- Prozessbegleitung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes)

Die zeitlichen Ressourcen wurden als unterdimensioniert bewertet. Fördernd wirkte sich die bereits langjährige bestehende Zusammenarbeit sowie die daraus resultierende gute Kenntnis der Strukturen und Größenverhältnisse aus. Die externe Projektbegleitung wirkt als Triebfeder im Projekt, gibt dem Projekt eine Struktur und achtet auf die Einhaltung des Zeitplanes.

## 6.9 Schrems

### 6.9.1 Benennung des Projektes

*Umbau und Errichtung eines bürgernahen Verwaltungszentrums (Bürgerservice)*

### 6.9.2 Adresse Objekt

Hauptplatz 19 und Hauptplatz 21, 3943 Schrems

### 6.9.3 Grundstücksfläche

Hauptplatz 19, Grundstücksnummer 65, 5.397m<sup>2</sup>

Hauptplatz 21, Grundstücksnummer 61/1, 736m<sup>2</sup>

In Summe: 6.133m<sup>2</sup>



Abbildung 43: Schrems - Objekt Stadtamt und Polizeistation - Istzustand

### 6.9.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

Bauland Sondergebiet (Stadtgemeinde, Gendarmerie)

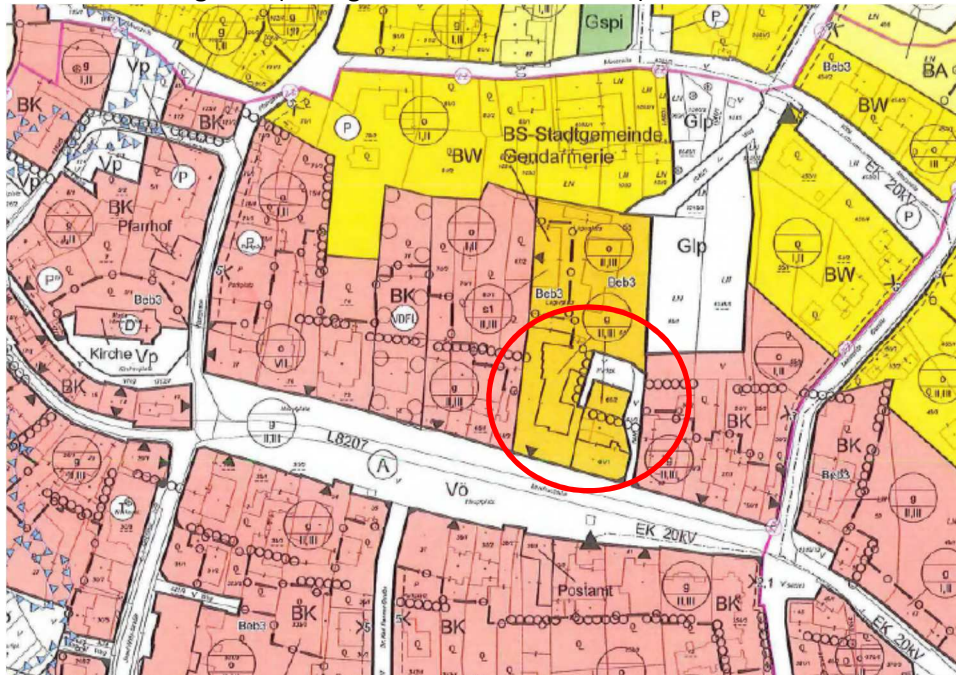


Abbildung 44: Schrems - Auszug Flächenwidmungsplan



einige Jahre später wurde in der Schulgasse ein weiteres Fachmarktzentrum eröffnet. In diesen Einkaufsbereichen befinden sich unter anderem die Lebensmittelketten SPAR, Lidl, Hofer und Billa.

#### **6.9.7 Situation der Nahversorgung vor Ort**

Am Hauptplatz befinden sich noch zwei kleine Bäcker mit Kaffeehaus, ein Kaffeehaus ist am Kirchenplatz, ein Fleischhauer in der Schulgasse. In unmittelbarer Nähe des Stadtplatzes befindet sich das City Center Schrems.

#### **6.9.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)**

Das Objekt befindet sich direkt an der Hauptstraße. Es gibt ausreichend Parkmöglichkeiten und gute fußläufige Anbindungen.

#### **6.9.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)**

Bgm. Karl Harrer

Stadtamtsdirektorin Mag. Claudia Trinko

beteiligte Planer

Baubeirat der Stadtgemeinde

DI Josef Strummer (NÖ.Regional.GmbH, externer Projektbegleiter)

Kerngruppe: Vorbereitungen und Begleitung der Planer; Nutzungs- und Raumkonzept

Geladener Wettbewerb (mind. 3 PlanerInnen, Arch. Macho und 2 weitere)

Jury (bei BDO wegen Unterstützung anfragen)

Baubeirat: Beratung und Empfehlung für Beschlüsse im Gemeinderat

#### **6.9.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?**

Entscheidungen in Zusammenhang mit dem Ablauf des Architektenwettbewerbs:

- Grundsatzbeschluss barrierefreier Umbau Stadtamt und Durchführung eines Architektenwettbewerbs Gemeinderat am 20. April 2017
- Bekanntmachung der Wettbewerbs-Ausschreibung am 8. September 2017 (Lieferanzeiger)
- Schlusstermin für Eingang der Projekte/Teilnahmeanträge 24. Oktober 2017
- Sitzung des Preisgerichts am 14. November 2017

Weitere entscheidende Beschlüsse:

- Abschluss Generalplanervertrag für barrierefreie Sanierung Stadtamt Gemeinderat am 12. April 2018
- Entwurfsfreigabe barrierefreie Sanierung Stadtamt Gemeinderat am 9. Mai 2018

#### **6.9.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)**

Es wurde ein offener, EU weiter, einstufiger Wettbewerb durchgeführt: dabei waren 12 WettbewerbsteilnehmerInnen zu verzeichnen.

Arch. DI Franz Sam : Vorsitzender des Preisgerichts des Architekturwettbewerbs

Gewinner des Architekturwettbewerbs:

ARGE Architekten Kratochwil – Waldbauer – Zeinitzer, Eroicagasse 30, 1190 Wien

Fachplanung Haustechnik, Bauphysik, örtliche Bauaufsicht:

Ing. Verena Häusler, kpp consulting gmbh, Schulgasse 1, 3943 Schrems

#### **6.9.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?**

Keine Veränderungen



### 6.9.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?

Keine Veränderungen

### 6.9.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt

Die Projektfinanzierung ist seitens der Gemeinde gesichert. Die Detailplanung ist gestartet und die Beauftragung eines Generalplaners und örtliche Bauaufsicht wurde im Gemeinderat vorgenommen. Die Umbauarbeiten begannen am 2. Juli 2018 mit den Abbrucharbeiten im Dachgeschoß. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist mit Ende 2019 geplant.



Abbildung 46: Schrems - Planungsskizze Schaubild Innenbereich Bürgerservice



Abbildung 47: Schrems - Planungsergebnis Ansicht Straßenseite

### 6.9.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?

Eine moderne, multifunktionale, barrierefreie Bürgerserviceeinrichtung im Zentrum von Schrems dient als Frequenzbringer zur Belebung des Ortskernes.

### 6.9.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?

Laut der abschließenden Evaluierung wurden in Schrems folgende Aufgaben durch die externe Projektbegleitung übernommen:

- Installierung der Arbeitsgruppe
- Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen
- Förderberatung

- Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes)

Die Auswahl der Aufgaben sowie die avisierten zeitlichen Ressourcen haben sich in Schrems bewährt. Hilfreich für die Stadtgemeinde waren insbesondere die Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen sowie die Förderberatung hinsichtlich der Unterstützung und Finanzierung von Wettbewerben. Auch das Vorzeichen von Bestpractice-Beispielen im Wettbewerbsbereich wurde positiv bewertet.



### **6.10.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)**

Das Projekt liegt nicht nur in zentraler Lage der Stadt. Die Bahnhofstraße ist eine der wichtigsten Ein- und Ausfahrtsstraßen und die Hamernikgasse stellt eine wichtige innerstädtische Querverbindung dar. Im westlichen Kreuzungsbereich weitet sich der Straßenraum auf, wodurch das Gebäude schon aus relativ großer Distanz gut wahrnehmbar und als „Blickfang“ zu sehen ist. Eine Vorbildwirkung wäre dadurch jedenfalls gegeben. Im direkten Anschluss des Gebäudes bestehen bei beiden Straßenzügen leerstehende Objekte, die weiteres Potential für die Umsetzung eines größeren Gesamtprojekts bieten würden. Durch das Projekt soll neben der wirtschaftlichen Komponente für die Stadtgemeinde vor allem auch die städtebauliche Attraktivierung und Belebung dieses Häuserblock gelingen

### **6.10.6 Dokumentation der Ausgangssituation**

Nachnutzung bzw. Revitalisierung eines innerstädtischen Wohn- und Verwaltungsgebäudes. Im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße und der Hamernikgasse im erweiterten Stadtzentrum der Stadt Waidhofen an der Thaya besteht auf einer ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Parzelle ein 2-geschoßiges Gebäude mit historistischer Fassadengestaltung im Stil eines Bürgerhauses, welches sich im Eigentum der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya befindet. Die Errichtung, damals als Zinshaus für Wohnzwecke, erfolgte gegen Ende des 19. Jahrhunderts. Im späteren Verlauf war im Trakt entlang der Hamernikgasse im Parterre das Eichamt untergebracht. Neben der Wohnnutzung wurden Flächen auch als Büroräumlichkeiten von örtlich tätigen Unternehmen bzw. Vereinen gemietet und genutzt. Seit 01.01.2018 steht das Haus vollends leer.

### **6.10.7 Situation der Nahversorgung vor Ort**

Derzeit liegt das nächstgelegene Lebensmittelgeschäft ca. 500 m entfernt. Mit August dieses Jahres soll ein neuer Betrieb im Stadtzentrum eröffnen. Dieser wäre ca. 220 m entfernt. Ein Drogeriemarkt befindet sich in einer Wegdistanz von unter 200 m. Darüber hinaus liegen alle wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Pflichtschule, höhere Schulen, Busbahnhof, Krankenhaus sowie fast alle Ämter, Behörden und Ärzte innerhalb eines Umkreises von 250 m.

### **6.10.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)**

Die Liegenschaft ist sowohl mit Fahrzeugen als auch zu Fuß problemlos zu erreichen. Es bestehen derzeit Zugänge sowohl an der Bahnhofstraße als auch an der Hamernikgasse. Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Möglichkeit zur Abstellung von Fahrzeugen, da sich derzeit keine Stellplätze auf dem Grundstück befinden.

### **6.10.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)**

Bürgermeister Robert Altschach, weitere Politiker und Mitarbeiter der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya und Interessenten  
DI Josef Strummer (NÖ.Regional.GmbH, externe Projektbegleiterin)

### **6.10.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?**

Die Gruppe traf sich mehrmals nach Bedarf, die Dokumentation erfolgte durch Mitschriften und Protokolle.

Unterdessen wurden Gespräche mit möglichen Interessenten und Bauträger für eine gemeinsame Nachnutzung aufgenommen. Ziel war, die Liegenschaft unterschiedlichen Nutzungen zuzuführen, womit eine ganztägige Belebung erzielt werden sollte. Angedacht war auch, dass das Erdgeschoß vom Handel genutzt wird. Dieses Projekt hätte somit nur gemeinsam umgesetzt werden können.

**6.10.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)**

Die bisherigen Bemühungen scheiterten vor allem an den Investitionskosten. Es wurden für diese Liegenschaft Kaufpreise sehr weit unter dem Verkehrswert angeboten.

**6.10.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?**

Es wird weiterhin versucht, diese Liegenschaft zumindest einem Investor bzw. Bauträger für die Schaffung von Wohnraum zu verkaufen. Bauträger sind an der Vermietung von Objekten im Erdgeschoss an den Handel nicht interessiert, da das Risiko zu hoch ist.

**6.10.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?**

In diesem Jahr wurde von den Investoren schlussendlich dieses Projekt aus Kostengründen aufgegeben.

Das Objekt steht seit 01.01.2018 leer, derzeit laufen keine anderen aktiven Projekte hinsichtlich Nachnutzung.

**6.10.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt**

Verkauf der Liegenschaft Bahnhofstraße 12. Derzeit ist kein Zeitplan vorgegeben.

**6.10.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?**

Das Projekt konnte im Zeitrahmen des Forschungsprojektes kein Endergebnis erzielen.

**6.10.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?**

Die externe Projektbegleitung unterstützte die Installierung der Arbeitsgruppe und behielt den Zeitplan im Auge. Im Zeitrahmen des Forschungsprojektes konnte kein Endergebnis erzielt werden, da die Investoren die Umsetzung aus Kostengründen aufgaben.

## 6.11 Zwettl

### 6.11.1 Benennung des Projektes

*Neukonzeptionierung der Ableidinger Schmiede*

### 6.11.2 Adresse Objekt

Hamerlingstraße 10

### 6.11.3 Grundstücksfläche

Grundstücksnummer 169 (verbauter Bereich, 208 m<sup>2</sup>) und Grundstücksnummer 861 (Garten, unverbaut, 243 m<sup>2</sup>) – Summe 451 m<sup>2</sup>



Abbildung 50: Zwettl - Ableidinger Schmiede, Straßenansicht Istzustand

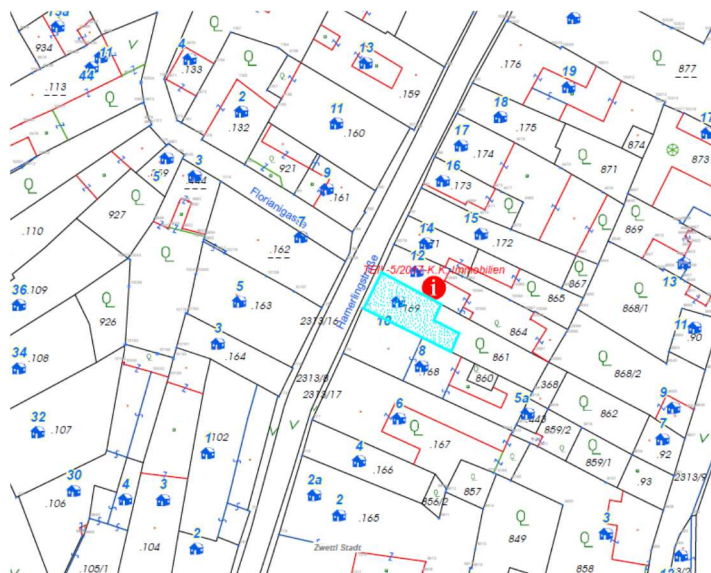


Abbildung 51: Zwettl - Verortung Objekt, Auszug Katasterplan

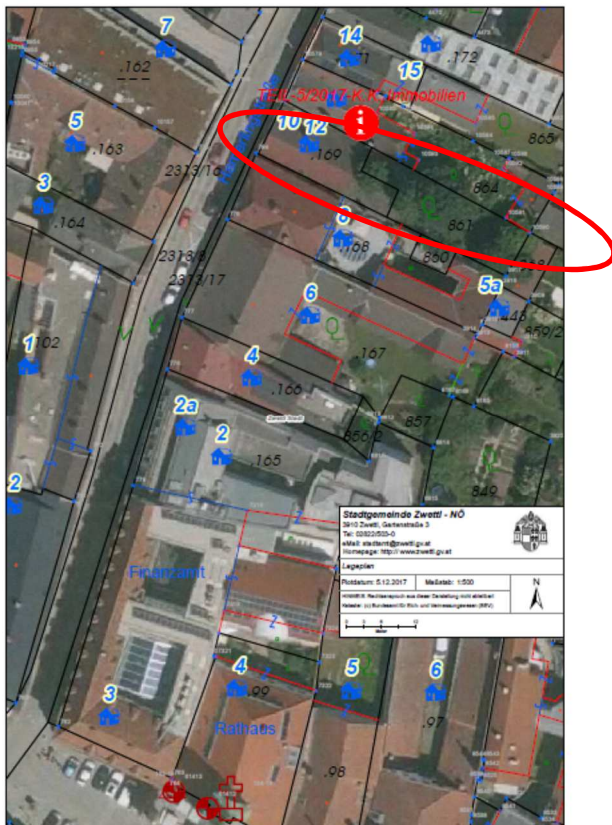


Abbildung 52: Zwettl - Lage Ableidinger Schmiede, Luftaufnahme

#### 6.11.4 Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)

Bauland-Kerngebiet

#### 6.11.5 Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)

- Sanierung eines desolaten Gebäudes in der Innenstadt
- Sicherung der ortsbildprägenden Fassade
- Nutzung für touristische Zwecke
- Nutzung als Wohngebäude
- Nutzung als Coworking-Space
- Beseitigung eines innerstädtischen Leerstandes

#### 6.11.6 Dokumentation der Ausgangssituation

Das Gebäude in der Hamerlingstraße wurde im Zuge einer Verlassenschaft von der Stadtgemeinde angekauft. Es steht seit Jahren leer und ist nicht geräumt (d.h. die Räumlichkeiten sind voll mit Möbeln, persönlichen Gegenständen, Werkzeug, Altmaterialien,...). Der Zustand ist als desolat zu bezeichnen. Im Zuge des Wohnbauforschungsprojektes soll das Gebäude einer Planung zugeführt werden, welche eine zukünftige Nutzung ermöglichen soll. Die schützenswerte Substanz soll erhalten bleiben (insbes. Fassade). Konkret soll die bestehende Alte Schmiede als touristisches Schauobjekt erhalten werden. Weiter sollen Räumlichkeiten für Coworking, Handel und Wohnen entstehen.

#### 6.11.7 Situation der Nahversorgung vor Ort

Das Objekt liegt in der Stadtmitte – alle Güter des täglichen Bedarfs können in fußläufiger Entfernung erworben werden (Neuer Markt, Landstraße, etc.).

### 6.11.8 Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)

Die Hamerlingstraße ist eine Engstelle im innerstädtischen Verkehr und ist eine Einbahn von der Landstraße kommend in Richtung Neuer Markt. Parkplätze sind als Längsparker in der Hamerlingstraße vorhanden. Eine Bushaltestelle des Stadtbusses liegt in beiden Gehrichtungen nur eine Minute weit entfernt (vor Sparkasse, am Neuen Markt)

### 6.11.9 Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)

Vbm. DI Johannes Prinz - Sprecher

Christine Kurz – Stadtgemeinde

Ggf. und wechselnd: Architektenbüro Maier & Maier, Fa. KPP Kubat & Partner, Vertreter vom Bauamt der Stadtgemeinde


Dialoggruppe: Gruppe „Wirtschaftsbrainstorming“ aus dem Prozess der Zentrumsentwicklung  
DI Elisabeth Wachter (NÖ.Regional.GmbH, externe Projektbegleiterin)

### 6.11.10 Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?

Die Gruppe traf sich ca. alle 2 Monate, die Dokumentation erfolgte durch Gesprächsnotizen.

### 6.11.11 Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)

Erreicht wurden folgende Ziele: Sanierung eines desolaten Gebäudes in der Innenstadt, Sicherung der ortsbildprägenden Fassade, Nutzung für touristische Zwecke, Beseitigung eines innerstädtischen Leerstandes (durch touristische Nutzung erreicht)

 STUDIE: Passage Hammerlingstrasse - Schulgasse, Schauschmiede -Baukörperstudie

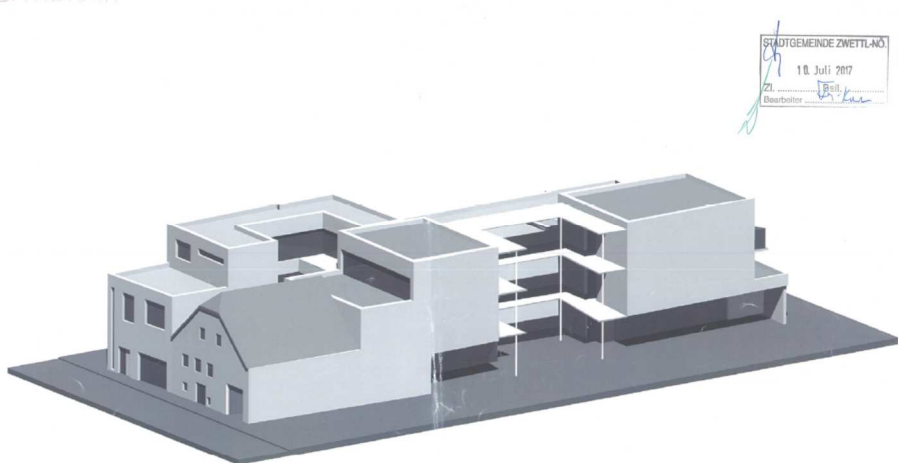


Abbildung 53: Zwettl - Ergebnis Planung multifunktionale Nutzung



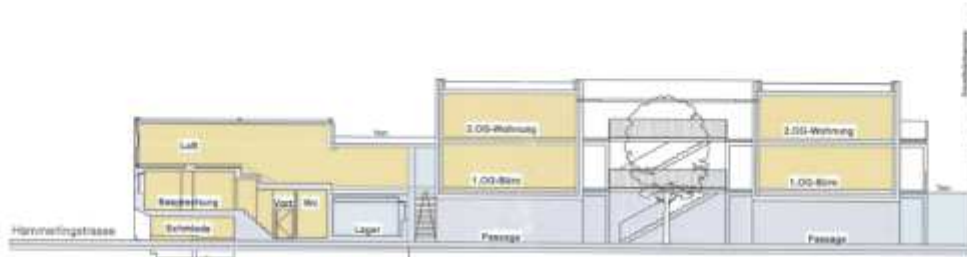


Abbildung 54: Zwettl - Konzept multifunktionale Nutzung - Schnitt

Das ursprünglich gesetzte Ziel einer multifunktionalen Nutzung (Wohnen-Arbeiten-Museum,...) konnte leider nicht erreicht werden, da die Entscheidungsgremien das Projekt als nicht finanzierbar bewertet haben. Durch äußere Umstände (Bauarbeiten am Nachbargebäude) ergaben sich außerdem im Projektverlauf unerwartete statische Verschlechterungen am Gebäude. Dadurch wurde es notwendig, dass vorerst akut notwendige Absicherungsarbeiten an der Ableidinger Schmiede vorgenommen wurden und im Anschluss an diese an einem Sanierungskonzept für die Schmiede und die Wohnung des Schmiedes gearbeitet wurde. Hier stehen die touristische Nutzung des Objektes sowie die Bestandssicherung im vorderen Teil des Gebäudes im Vordergrund.

#### 6.11.12 Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?

Die beabsichtigte multifunktionale Nutzung konnte nicht erreicht werden.

#### 6.11.13 Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?

Die nicht sichergestellte Finanzierbarkeit des Gesamtprojektes, eine akute Verschlechterung der Bausubstanz – Gefahr im Verzug – dadurch wurde die Projektausrichtung verändert. Die zentrale Lage und Schmalheit der Parzelle waren ein Hindernis für die Umsetzbarkeit des ursprünglich angedachten Projektes (erschwerete Bauarbeiten, Verteuerung durch aufwendige Manipulation mittels Lastenkran, Straßensperre in der Innenstadt,...). Ebenso stellte sich die NÖ Stellplatzverordnung als hinderlich für das Projekt heraus, da ein Gutteil des Erdgeschoßes mit Parkplätzen ausgelastet gewesen wäre und so die verwertbare Fläche für die Stadtgemeinde um einen Großteil dezimiert wurde.

#### 6.11.14 Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt

Die nächsten Schritte sind die statische Sicherung der Schmiede und die Sanierung es vorderen Gebäudeteils (Schauschmiede, Schmiedewohnung, Fassade, Eingangsbereich). Die hinteren, desolaten und nicht erhaltenswerten Gebäudeteile (Halle) werden abgebrochen und der dadurch vergrößerte Garten begrünt.

#### 6.11.15 Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?

Es wurde eine Diskussion über Objekt und Leerstandsthematik in Zwettl in Gang getreten. Die Fassade und das ganze Objekt werden baulich saniert. Er entsteht eine Erweiterung des touristischen

Angebotes in der Stadt. Die Stadtgemeinde hat die gänzliche Ausnahme von der Stellplatz-Ausgleichsabgabe in der historischen Altstadt erlassen und erhöht somit die Attraktivität des Bauens in der Zentrumszone.

#### **6.11.16 Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH) im vorliegenden Projekt wahrgenommen? Welche sonstigen Aussagen können zur Rolle der externen Projektbegleitung getroffen werden?**

Laut der abschließenden Evaluierung wurden in Zwettl folgende Aufgaben durch die externe Projektbegleitung übernommen:

- Projektfindung vor Ort
- Moderationen
- Dokumentation (Protokolle, Fotos,...)
- Prozessbegleitung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes)

Die Auswahl der übernommenen Aufgaben hat sich bewährt, die Ressourcen waren richtig dimensioniert. Die Rolle der externen Begleitung wurde in Bezug auf das Fortschreiten des Planungsprozesses als wichtig beurteilt, v.a. dann, wenn ein zeitlicher Masterplan im Auge behalten werden muss. Ebenfalls wichtig war die Dokumentation mittels Notizen und Protokollen.

## 7. Evaluierung, Kennziffern und Lernerfahrungen aus den Pilotorten

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Planungsprozesse in den Pilotorten sowie deren nachhaltige Auswirkungen gesamthaft zusammengefasst. Ziel ist die überblicksmäßige Darstellung der Projektergebnisse sowie die Evaluierung des Gesamtprojektes. Außerdem sollen Handlungsempfehlungen für bestimmte Arbeitsbereiche der Leerstands-beseitigung in Zentren gegeben werden und zukünftigen Projektanten eine Liste mit den wesentlichsten Handlungsanleitungen zur Verfügung gestellt werden.

***Da die Prozesse in den Pilotorten Karlstein/Thaya und Waidhofen/Thaya nicht zustande gekommen sind, liegen von diesen Orten auch die entsprechenden Evaluierungsergebnisse nicht vor. In die folgenden Auswertungen fließen daher von den ursprünglich 11 Pilotorten nur die Ergebnisse jener 9 Orte ein, deren Prozess auch entsprechend dokumentiert und evaluiert werden konnte.***

### 7.1 Arbeit in Arbeitsgruppen

In allen 11 Pilotorten wurde entschieden, mit Arbeitsgruppen zu arbeiten. Diese waren natürlich in der Art und Weise ihrer Zusammensetzung, der Entscheidungsfindung und den Kompetenzen unterschiedlich. Dennoch geben die abschließenden Evaluierungen in den Einzelorten Aufschlüsse über die Wertigkeit, Chancen und Grenzen von Arbeitsgruppen im Themenfeld der Planung im öffentlichen Raum

#### 7.1.1 Zusammensetzung der Arbeitsgruppen

In jedem Ort war ein politischer Vertreter der betroffenen Gemeinde in der Arbeitsgruppe beteiligt (meist sogar der Bürgermeister/die Bürgermeisterin, zumindest aber der dafür zuständige Gemeinde- und Stadtrat). Manchmal waren sogar Bürgermeister UND zuständiger politischer Referent in der AG vertreten.

Auch jemand von der Verwaltung ist immer im Team dabei gewesen, das kann entweder jemand vom Bauamt (Baudirektor od. Sachbearbeiter) oder jemand Verantwortliche/r für die Zentrumsentwicklung/Ortskernbelebung bzw. sogar auch die Amtsleitung selbst sein.

Mit dabei in den allermeisten Fällen sind auch die zukünftigen Nutzer bzw. die Vertreter dieser Gruppen (Z.B. Dorferneuerungsverein, Feuerwehr, Jugend, Arzt, Volkshochschule, Musikschule, zukünftige Betreiberin Nahversorger...).

Empfehlenswert wurde auch das Zuziehen von Anrainern bewertet, um Absprachen treffen zu können und Transparenz und eine reibungslose Basis für die Zukunft schaffen bzw. erhalten zu können

In vielen Fällen waren – zumindest phasenweise bzw. nach Bedarf – Fachexperten dabei, welche aktiv oder beratend im Planungsprozess involviert waren (Architekt, Berater für Wettbewerb, Raumplaner, Statiker,...)

In einigen Orten wurden auch andere Dialoggruppen beigezogen, deren fachliche Meinung in den Prozess eingeflossen ist (z.B. Baubeirat – Schrems, Gruppe Wirtschaftsbrainstorming – Zwettl, Kaufmannschaft – Göpfritz, Dorferneuerungsverein als Vertreter der Bürger - Kleinmeiseldorf)

In jeder Projektgruppe war ein Mitarbeiter der NÖ.Regional.GmbH als Mitglied und externer Prozessbegleiter dabei.

### **7.1.2 Entscheidungsfindung und Konfliktlösung in den Arbeitsgruppen**

Die Entscheidungsfindung in den Arbeitsgruppen wird ausschließlich lösungsorientiert und konsensorientiert beschrieben. Das Treffen von Entscheidungen in den Orten erfolgt durch Diskussion und anschließende Abwägung der Interessen.

In Kleinmeiseldorf führt die Planungsgruppe eine zweitägige Exkursion statt, um sich ähnliche Projekte vor Ort anzusehen und neuen Inputs für den Planungsprozess zuhause zu bekommen.

Die Zuziehung von Experten in gewissen Projektstufen wurde als sehr wichtig und konstruktiv eingeschätzt, weil es der Gruppe vor Ort eine objektivierbare Entscheidung ermöglicht.

Besondere Herausforderungen haben sich z.B. durch die Tatsache ergeben, dass bestimmte Objekte in den Pilotorten im Privatbesitz waren/sind. Daher war es wichtig, verbindliche Spielregeln in Bezug auf Diskretion/Information der Öffentlichkeit zu vereinbaren. Wenn diese Spielregeln dann doch nicht so wie vereinbart eingehalten wurden, war die Diplomatie des/der Gruppensprecher/in gefragt. In Gmünd war der Planungsprozess von der Abteilung für Öffentlichkeitsarbeit begleitet, damit man die Bevölkerung und zukünftige Bauwerber transparent über den aktuellen Planungsstand informieren konnte.

In einigen Fällen war der/die Gruppensprecher/in mit gewissen Kompetenzen und Entscheidungsspielräumen ausgestattet. Das hatte den Vorteil, dass vieles direkt in der AG „erledigt“ werden konnte. Ansonsten wurden Beschlüsse gemäß der NÖ Gemeindeordnung in den zuständigen Gremien getroffen (Ausschüsse, Gemeindevorstand, Gemeinderat).

### **7.1.3 Häufigkeit der Treffen und Dokumentation der Ergebnisse**

Die Arbeitsgruppen haben sich etwa 5-10mal während des Planungsprozesses getroffen. Wichtig erscheint es, relativ flexibel reagieren zu können und auch anlassbezogenen Treffen einzuberufen. Die Dokumentation erfolgte in den allermeisten Fällen schriftlich. Zuständig dafür war entweder jemand vom Gemeindeamt oder der/die Mitarbeiter/in der NÖ.Regional.GmbH (externe Prozessbegleitung)

### **7.1.4 Lernerfahrungen und Empfehlungen an zukünftige Projekte**

Die Arbeit in Arbeitsgruppen hat sich bewährt. Die Zusammensetzung kann individuell gehandhabt werden und sollte mit Umsicht ausgewählt werden. Von einer zu großen Gruppe (abh. vom Vorhaben und Objekt) wird abgeraten. Die Bildung des Arbeitskreises und damit die Einbeziehung verschiedener Gruppen sollten in einem möglichst frühen Projektstadium erfolgen, um dem Entstehen von Gerüchten und Falschinformationen vorzubeugen. Mögliche Mitglieder: politischer Vertreter, Vertreter der Gemeindeverwaltung, Bevölkerung, Fachleute (phasenweise), zukünftige Nutzer, Anrainer, Besitzer, diverse Dialoggruppen, externe Prozessbegleitung). Es braucht Absprachen darüber, ob bzw. welche Inhalte an die Öffentlichkeit gelangen dürfen – diese Spielregeln müssen besonders dort eingefordert werden, wo es um privates Eigentum geht. Eine schriftliche Dokumentation der Sitzungsergebnisse ist empfehlenswert. Wenn der/die GruppensprecherIn mit entsprechenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet ist, kann manches in der Gruppe entschieden werden, ohne für jede Detailentscheidung die entsprechenden Gremien der Gemeinde beanspruchen zu müssen. Gemeinden, die Erfahrung im Umgang mit der Arbeit in Arbeitskreisen haben, haben einen Startvorteil – ein schnellerer Einstieg und konfliktfreies Arbeiten ist hier wahrscheinlich. Die Kompetenzen der einzelnen Arbeitsgruppenmitglieder sollten klar

angesprochen werden (Wer spricht für welche Interessensgruppen, wer hat welche Aufgaben in der Gruppe?). Der/die Gruppensprecherin in den vorliegenden Pilotorten war in den meisten Fällen der/die BürgermeisterIn, der/die zuständige Mandatar oder ein/e VertreterIn einer der Dialoggruppen (Dorferneuerungsverein)

## 7.2 Externe Prozessbegleitung durch NÖ.Regional.GmbH

Teil des vorliegenden Forschungsprojektes war es, die Pilotorte durch ProzessbegleiterInnen der NÖ.Regional.GmbH zu begleiten.

### 7.2.1 Aufgaben der externen Prozessbegleitung

Im Projektverlauf wurden je nach Ausgangslage und Bedarf der Orte unterschiedliche Aufgaben von der NÖ.Regional.GmbH übernommen. In allen Fällen war der/die externe ProzessbegleiterIn vor Ort bekannt – ein schneller Einstieg in das Projekt war also gewährleistet. In allen 9 ausgewerteten Pilotorten wurde zu Projektende abgefragt, welche Leistungen/Aufgaben durch die externe Projektbegleitung wahrgenommen wurden.

- Projektfindung vor Ort: 5mal
- Installierung der Arbeitsgruppe: 5mal
- Moderationen: 4mal
- Dokumentation (Protokolle, Fotos,...): 7mal
- Prozessbegleitung: 6mal
- Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen: 6mal
- Förderberatung: 6mal
- Öffentlichkeitsarbeit: 2mal
- Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes): 8mal

Die Aufgabe „Projektpräsentationen“ wurde am öftesten angegeben, gleich danach die Aufgabe der „Dokumentation“. So kann gesagt werden, dass die Darstellung des Projektes im Projektverlauf und in den unterschiedlichen Projektstadien als wichtigste Aufgabe einer externen Prozessbegleitung gesehen wird. Auffällig ist, dass sowohl die Präsentationstätigkeit als auch die Dokumentation mit einem oft enormen zeitlichen Aufwand verbunden sind. Somit können die Gemeinden durch deren Auslagerung die vorhandenen zeitlichen Ressourcen effektiver nutzen.

Relativ häufig wurde auch die Aufgabe der „Expertenauswahl“ (Beratung, 6mal) und die „Förderberatung“ (6mal) angegeben. Hier geht es vor allem darum, Experten mit entsprechenden Referenzen vorauszuwählen und dann der Gemeinde vorzuschlagen bzw. in Frage kommende Fördertöpfe vorzustellen und deren Rahmenbedingungen für die Gemeinde aufzubereiten. Der wesentliche Vorteil für die Gemeinde liegt hier darin, dass der/die externe ProzessbegleiterIn in bestimmten Arbeitsgebieten aufgrund der Vorerfahrung in ähnlich gelagerten Orten/Projekten eine Vorauswahl trifft. Diese Vorauswahl stellt dann die Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde dar – so kann Zeit und mühsame Rechercharbeit gespart werden. Die Erfahrung des externen Begleiters aus Bestpractice-Projekten kann herangezogen werden.

Auch die „Prozessbegleitung“ wurde in 6 von 9 Fällen von den externen Beratern übernommen. Dies stellt eine Kernaufgabe im Begleitungsprozess dar und hat für die Gemeinde den Vorteil, dass jemand

den Gesamtprozess im Auge behält, während sich die Verantwortlichen auf die bestmögliche Ausführung der einzelnen Detailschritte konzentrieren können.

Sowohl die „Projektfindung vor Ort“ als auch die „Installierung der Arbeitsgruppe“ wurden von 5 der 9 Gemeinden an den/die externe BeraterIn verantwortet. Dies geschieht sicherlich immer in enger Übereinstimmung mit den Gemeinden, aber auch hier kann vom Berater die Erfahrung aus vorangegangenen Projekten mitbedacht werden und für die jeweilige Gemeinde die erfolgversprechendste Konstellation ausgewählt werden.

„Moderationen“ wurden in lediglich 4 Fällen übernommen, die Öffentlichkeitsarbeit sogar nur 2mal.

### 7.2.2 Fördernde und hemmende Faktoren für die externe Prozessbegleitung

Im Zuge der Evaluierung der Rolle der externen Prozessbegleitung wurde von den 9 befragten Pilotgemeinden eingebracht, dass das Nutzen vorhandener Netzwerke und Kontakte zu Fachleuten, Institutionen, anderen Projektanten ein wesentlicher fördernder Faktor ist. Der Prozess vor Ort kommt schneller in Schwung und bringt bessere Ergebnisse, wenn Rahmenbedingungen schnell geklärt werden können, bewährte Fachleute angesprochen werden und Inputs von außenstehenden eingebracht werden. Eine Exkursion kann z.B. Einblicke liefern, die eine bloße Erzählung nicht schaffen kann. Es scheint auch ein entscheidender Faktor zu sein, wenn der/die externe BeraterIn eine grundlegende Ortskenntnis mitbringt und die Strukturen und Größenverhältnisse richtig einschätzen kann, ohne zuvor einen zeitintensiven Kennenlernprozess starten zu müssen. Dem/der ProzessbegleiterIn wird auch die Arbeit durch das Vorhandensein von aktiven Gruppen vor Ort erleichtert (z.B. Kleinmeiseldorf – Dorferneuerungsverein, zukünftige Betreiberin Nahversorger – Göpfritz/Wild). Das Nutzen von Beratungsangeboten durch das Land NÖ erleichtert ebenfalls die Arbeit vor Ort für den/die BeraterIn (z.B. durch Baudirektion Bsp. Schrems – Beratung für Wettbewerb). Ein großes Eigeninteresse der zu betreuenden Arbeitsgruppenmitglieder wurde als wesentliche Basis der gelungenen Arbeit vor Ort eingeschätzt – wenn man Besitzer/Betreiber einer Immobilie ist, dann werden schneller konkrete Ergebnisse zu erwarten sein.

Als hemmende Faktoren für die Begleitung vor Ort können fehlende Ortskenntnis und mangelnde zeitliche Ressourcen (des Beraters bzw. der Arbeitsgruppenmitglieder) genannt werden. Auch fehlendes Eigeninteresse von Gemeinden/Immobilienbesitzern etc. wird sich erschwerend auf die Arbeit des Beraters aus – in diesen Fällen kommt es nicht selten zu zeitlichen Verzögerungen sowie unklaren Aufgabenverteilungen und Zieldefinitionen.

### 7.2.3 Lernerfahrungen und Empfehlungen an zukünftige Projekte

Eine externe Prozessbegleitung kann vor allem in Projektphasen empfohlen werden, in denen es gilt, den Kontakt zum „Außen“ herzustellen bzw. in denen die Dokumentation und klare Einhaltung eines Zeitplanes erforderlich ist.

Der Blick nach Außen ist etwas, das Projektanten oft zu wenig möglich ist, weil die Erfahrungswerte im eigenen Bereich schlicht und einfach nicht gegeben sind und im Alltag von Politik und Verwaltung die Zeit für diese Recherchen fehlt. Hier ist es wertvoll, auf die Erfahrungen und Netzwerke von BeraterInnen zugreifen zu können. Dies bringt vor allem in zeitlicher Hinsicht einen entscheidenden Vorteil und nimmt den Gemeinden mühsame Recherchen und Detailarbeiten ab. Eine Vorauswahl von z.B. ExpertInnen, Beratungsstellen, Fördertöpfen erleichtert die Endentscheidung und sortiert von vorne herein nicht in Frage kommende und oftmals zeitraubende Optionen aus.

Auch das Einhalten eines vorab gemeinsam ausgearbeiteten zeitlichen Masterplans wird gerne in die Hände der externen Prozessbegleitung gelegt. Vor allem in komplexen Planungsprozessen – und solche sind allesamt hier vorliegenden Pilotobjekte – muss eine enorme Vielzahl an Detailschritten

abgearbeitet werden, sodass es immer jemand geben sollte, der den Gesamtablauf und die Einhaltung von Meilensteinen im Auge behält.

Weniger gern in die Hände von Externen gelegt wurde im Forschungsprojekt die Aufgabe der Öffentlichkeitsarbeit. Man kann daher davon ausgehen, dass vor allem im Zusammenhang mit Besitzverhältnissen, internen Absprachen, Diskretionsvereinbarungen etc. dies eine Aufgabe ist, die man einfach lieber bei sich (als Gemeinde) behalten möchte und auf diesem Gebiet in jedem Fall das letzte Wort haben will.

## 7.3 Zielerreichung, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

### 7.3.1 Veränderungen im Projektverlauf und Gründe dafür

In 4 Gemeinden wurden in der Evaluierung keine Abweichungen im ursprünglich angedachten Projektverlauf festgestellt (Gmünd, Göpfritz/Wild, Schrems, Pölla)

In allen anderen 5 Gemeinden wurden kleinere oder größere Abweichungen angegeben. Die Gründe dafür waren unterschiedlich und können nicht verallgemeinert werden.

In Gföhl wurde vom Planer eine zweite Variante vorgeschlagen, die von einer eventuellen Verfügbarkeit des Nachbargrundstücks abhängt (Privatbesitz). Diese Variante würde mehr Wohneinheiten und Stellplätze (Tiefgarage) ermöglichen).

In Kleinmeiseldorf konnte durch die umsichtige Arbeitsweise in der lokalen Planungsgruppe die Neuerschließung des angrenzenden Feuerwehrhauses mitgeplant werden. Diese Erschließung war bisher unzureichend – somit hat sich durch die Arbeit in der Arbeitsgruppe ein positiver Synergieeffekt für ein zweites öffentliches Gebäude ergeben.

In Horn wurde das Projekt um die Variante einer Tiefgarage erweitert. Zusätzlich wurden auch andere Parkmöglichkeiten in räumlicher Nähe untersucht. Der Grund dafür ist der latente Parkplatzmangel im Zentrum der Bezirkshauptstadt.

In Reingers war ursprünglich das Pilotprojekt „Primärversorgungszentrum“ der Niederösterreichischen Gebietskrankenkasse/des NÖGUS angedacht. Aufgrund veränderter Ziele beim Fördergeber war Reingers aber im Projektverlauf nicht mehr als Zielgruppe für ein „Primärversorgungszentrum“ angedacht. In der Gemeinde hat man sich schließlich auf die eigene Projektierung eines sogenannten „Gesundheitshauses“ geeinigt und hat dieses Konzept weiterverfolgt.

In Zwettl konnte das ursprünglich gesetzte Ziel einer multifunktionalen Nutzung (Wohnen-Arbeiten-Museum,...) leider nicht erreicht werden, da die Entscheidungsgremien das Projekt als nicht finanzierbar bewertet haben. Durch äußere Umstände (Bauarbeiten am Nachbargebäude) ergaben sich aber im Projektverlauf zusätzlich unerwartete statische Verschlechterungen am Gebäude. Dadurch wurde es notwendig, dass vorerst akut notwendige Absicherungsarbeiten an der Ableidinger Schmiede vorgenommen wurden und im Anschluss an diese an einem Sanierungskonzept für die Schmiede und die Wohnung des Schmiedes gearbeitet wurde. Hier stehen zukünftig die touristische Nutzung des Objektes sowie die Bestandssicherung im vorderen Teil des Gebäudes im Vordergrund.

### 7.3.2 Zielerreichungsgrad der Projekte in den Pilotorten

In 6 Gemeinden wurden die gesteckten Ziele zu 100% erreicht (Gföhl, Gmünd, Göpfritz/Wild, Kleinmeiseldorf, Pölla, Schrems).

In einem Fall wurde ein Zielerreichungsgrad von 95% angegeben (Horn).

Ein Reingers und Zwettl wurden die gesteckten Ziele zu 50% erreicht, da sich hier die ursprünglich geplanten Konzeptinhalte doch wesentlich verändert haben.

### 7.3.3 Fördernde und hemmende Faktoren hinsichtlich der Zielerreichung

Als wesentlich fördernder Faktor hinsichtlich der Zielerreichung wurde das Vorhandensein einer gut eingespielten, konstruktiven Arbeitsgruppe beurteilt. In Schrems z.B. konnte man auf die Erfahrung von zwei vorangegangenen Wettbewerben bauen, damit war auch im vorliegenden Projekt eine gute Ausgangsbasis geschaffen. Auch die versierte Umgangsweise einiger Arbeitsgruppenleiter wurde positiv hervorgehoben

Die gute Zusammenarbeit mit externen Fachleuten, Förderstellen und den internen Abteilungen der Gemeinden (z.B. Bauamt, Öffentlichkeitarbeit) scheint ebenfalls ein wichtiger Aspekt zu sein.

Fördernd auf die Zielerreichung wirkt sich auch eine vorab vereinbarte, abgestimmte und klar delegierte Informationsarbeit aus. Hier gab es verschiedene Varianten der Grade, in denen die Öffentlichkeit informiert wurde. In einigen Pilotorten einigte man sich auf relative Verschwiegenheit und die Öffentlichkeit wurde lediglich über das Planungsergebnis informiert, in anderen Orten wiederum waren alle Planungsschritte transparent kommuniziert. Diese Vorgangsweisen sollten klar vereinbart werden und allen Arbeitsgruppenmitgliedern verdeutlicht werden.

Fördernd wirkten sich auch immer Inputs von außen ein: seien es von Architekten, Baumeistern, Bestpractice-Beispielen oder die vorangegangenen Studentenarbeiten in Neupölla und die Vorstudie Ortskernbelebung in Kleinmeiseldorf als Ideenbringer.

Positiv beurteilt hinsichtlich der Zielerreichung wurde auch die Strategie, dass die zukünftigen NutzerInnen so früh wie möglich in den Planungsprozess einbezogen werden (Kleinmeiseldorf, Göpfritz). Äußerst positiv für die Zielerreichung wurde auch das Eigeninteresse von BesitzerInnen oder BenutzerInnen beurteilt – ist dieses vorhanden, gehen die Dinge rascher und konstruktiver vonstatten. Förderlich für den Grad der Zielerreichung wurde die externe Begleitung durch die NÖ.Regional.GmbH beurteilt, da es jemand braucht, der Gesamtabläufe (zeitlich, inhaltlich) im Auge behält und Netzwerke zu anderen Akteuren (Planern, Förderstellen...) hat. Weiters verkleinert sich durch die externe Prozessbegleitung der Zeitaufwand den Arbeitsgruppensprecher, Gemeindebedienstete etc. für das Projekt einplanen müssen und oft wenig geliebte Arbeitsschritte (Dokumentation, Präsentation,...) können ausgelagert werden.

Als hinderlich wurde die immense Bürokratie beteiligter außenstehender Institutionen beurteilt (Reingers – NÖGKK, NÖGUS). Ebenso wirken sich nicht ausreichend dimensionierte zeitliche Ressourcen hemmend für die Zielerreichung aus. Die zentrale Lage und Schmalheit der Parzelle war in Zwettl ein Hindernis für die Umsetzbarkeit des ursprünglich angedachten Projektes (erschwerte Bauarbeiten, Verteuerung durch aufwendige Manipulation mittels Lastenkrane, Straßensperre in der Innenstadt,...). Ebenso stellte sich die NÖ Stellplatzverordnung als hinderlich für das Projekt heraus, da ein Gutteil des Erdgeschoßes mit Parkplätzen ausgelastet gewesen wäre und so die verwertbare Fläche für die Stadtgemeinde um einen Großteil dezimiert wurde. Ein weiterer hinderlicher Faktor ist ein sehr schlechter baulicher Zustand der Immobilie (Zwettl, Neupölla) – das verkleinert die Chancen auf dem Immobilienmarkt, verteuert das Projekt entscheidend und wirkt abschreckend für zukünftige Nutzergruppen.



	Gföhl	Gmünd	Göpfritz	Horn	Karlstein	Klein- meisdorf	Neupölla	Reingers	Schrems	Waidhofen	Zwettl
<b>förderlich</b>											
Betroffene einbinden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ex. Prozessbegleitung	X		X	X		X		X			X
Fachexperten	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Info-politik	X	X	X			X	X		X		
<b>hemmend</b>											
Nicht öffentl. Eigentümer					X		X			X	
Gesetzliche Rahmenbedingungen							X	X			X
Bausubstanz							X			X	X
Finanzierbarkeit					X					X	X

#### 7.3.4 Lernerfahrungen und Empfehlungen an zukünftige Projekte

Um einen guten Projekterfolg erzielen zu können, spielt das Vorhandensein einer Arbeitsgruppe eine wesentliche Rolle, idealerweise mit einem/r erfahrenen/r SprecherIn und dementsprechenden Kompetenzen und zeitlichen Ressourcen ausgestattet. Die Zusammenarbeit mit Externen und das Einholen von Vorstudien und Inputs von Außenstehenden (Exkursion, Vorträge,...) werden ebenfalls empfohlen. Eine klar abgesprochene Informationspolitik ist weiters als fördernder Faktor zur Zielerreichung ausschlaggebend. Übereinstimmend wurde die möglichst frühe Einbeziehung von NutzerInnen, Bevölkerung,... als positiver Aspekt zur Zielerreichung angegeben, ebenso die Rolle der externen Prozessbegleitung und ein entsprechendes Eigeninteresse der Beteiligten.

Hinderlich in der Zielerreichung wurden Prozesse mit zu viel Bürokratie oder zu wenig zeitlichen Ressourcen im Planungsprozess beschrieben. Auch ein sehr schlechter Zustand erhöht das Risiko, dass der Planungsprozess scheitern kann und das Projekt wie angedacht nicht umgesetzt wird.

## 7.4 Kennziffern (gesamthft) der Projekte in den Pilotorten

### 7.4.1 Anzahl der betroffenen/sanierten/neu errichteten Gebäude

Insgesamt sind vom gesamten Pilotprojekt 41 Gebäude betroffen. Diese werden entweder saniert oder neu errichtet.

### 7.4.2 Grundstücksfläche

Die bearbeiteten Grundstücksflächen im gesamten Projekt (9 ausgewertete Pilotorte) betragen den 9 evaluierten Orten zusammen 54.192m<sup>2</sup>.

Die Aufteilung auf die 9 Orte lautet dabei folgendermaßen:

- Gföhl: 4.321m<sup>2</sup> bzw. 2.917m<sup>2</sup> (in kleinerer Variante)
- Gmünd: 37.054 m<sup>2</sup>
- Göpfritz/Wild: 851m<sup>2</sup>
- Horn: 1.238m<sup>2</sup>
- Kleinmeiseldorf: 1.607m<sup>2</sup>
- Neupölla: 1837m<sup>2</sup>
- Reingers: 700m<sup>2</sup>
- Schrems: 6.133m<sup>2</sup>
- Zwettl: 451m<sup>2</sup>

### 7.4.3 Anzahl der entstandenen/entstehenden Wohnungen

Im vorliegenden Projekt werden etwa 64 bzw. 90 (in 2. Variante/Gföhl) Wohneinheiten entstehen.

Diese teilen sich auf folgende Pilotvorhaben auf:

- 27 bzw. 53 Wohnungen in Gföhl
- 4 Wohneinheiten in Neupölla
- 14 Reihenhäuser, 5 Einfamilienhäuser und 7 Doppelhäuser in Gmünd

Es handelt sich bei den entstehenden Wohneinheiten v.a. um verdichteten Wohnbau. Lediglich in Gmünd entstehen auch 5 freistehende Einfamilienhäuser.

### 7.4.4 Anzahl der entstandenen/entstehenden Geschäfte/Handels-, Dienstleistungsobjekte

Insgesamt entstanden im vorliegenden Forschungsprojekt 2 Nahversorger (Göpfritz/Wild, Kleinmeiseldorf) sowie ein Lebensmittelgroßmarkt (Gmünd).

In einigen Orten ist der Stand der Planung noch zu wenig fortgeschritten (d.h. noch keine Detailplanung vorhanden), um die Anzahl der entstehenden Handelsobjekte quantifizieren zu können – so sind z.B. in Gföhl im Erdgeschoß kleinere Lokale und im Obergeschoß Dienstleister möglich.

### 7.4.5 Anzahl der entstandenen/entstehenden öffentlichen Einrichtungen (Verwaltung, Sicherheit, Arzt,...)

Im Zuge des vorliegenden Wohnbauforschungsprojektes entstehen folgende öffentliche Einrichtungen:

- 1 touristisches Objekt(Schauschmiede und Schmiedewohnung) - Zwettl
- 5 Gesundheitseinrichtungen (3 Therapieräume, 1 Allgemeinmedizin, 1 Zahnarztpraxis) – Reingers, Schrems
- 1 Bücherei (Horn)
- 1 Musikschule (Horn)

- 1 Volkshochschule (Horn)
- 1 Kreativakademie (Horn)
- 1 Jugendraum (Kleinmeiseldorf)
- 1 Veranstaltungszentrum (Kleinmeiseldorf)
- 40 Parkplätze, 1 Elektroladestation (Göpfritz/Wild)
- 1 öffentliches Verwaltungsgebäude (Stadtamt mit Bürgerservicestelle, Elternberatung) (Schrems)
- 1 Polizeistation (Schrems)
- 1 Tourismusinformationsstelle (Schrems)

## 7.5 Beurteilung der Nachhaltigkeit und der nächsten Schritte

### 7.5.1. Nächste Schritte

Als nächste Schritte wurden - je nach aktuellem Projektstand in den Pilotorten - die an das Forschungsprojekt anschließende Detailplanung oder bereits die Umsetzung der Projekte angegeben. Hier ein beispielhafter Auszug aus der Angabe der nächsten Schritte im Zuge der Abschlussevaluierung (Genaue Angaben siehe bei den Einzelorten).

Folgende nächste Schritte stehen in den Pilotorten an:

- Gespräche mit potentiellen Projektträgern, Gemeinde und GrundstücksbesitzerInnen
- Ermittlung der Kosten, Finanzierungsplan,
- Gespräche mit Anrainern (inkl. Grundstücks- und Nutzungsverhandlungen)
- Lärmschutzmaßnahmen
- Abbrucharbeiten
- Projektrealisierung (mit tlw. detailliert angegebenen Zeitplänen)

Das Projekt in Göpfritz/Wild ist bereits abgeschlossen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in allen 9 Pilotorten detaillierte Projekte vorhanden sind, welche in unterschiedlichen Graden der Planung vorliegen. Jedes der untersuchten Pilotprojekte stellt für die jeweilige Gemeinde ein Großprojekt außerhalb der üblichen Gemeinderoutine dar und die beteiligten Orte haben erkannt, dass sich teilweise einzigartige Chancen bieten, die eine essentielle Weiterentwicklung bringen werden. In Gmünd konnte sogar ein neuer Stadtteil aufgeschlossen werden.

### 7.5.2 Beurteilung der Nachhaltigkeit der Projekte

In allen evaluierten Orten werden die entwickelten Projekte jedenfalls nachhaltige Auswirkungen auf das Leben und Wirtschaften im Ortszentrum haben. Die Einzelauswertungen sind wiederum bei den Ortsbeschreibungen nachzulesen. Anbei eine beispielhafte Aufzählung von Nennungen:

- Konzept stellt die Basis zur nachhaltigen Belebung der Zentrumszone dar
- Verdichtung der Kernzone
- gemischte Nutzungen als wichtige Frequenzbringer
- qualitatives Wohnen im Zentrum
- Nachnutzung vom ehemaligen ÖBB-Areal für Wohnzwecke
- Erschließung und Neugestaltung eines zentralen Entwicklungsgebietes und das Zusammenwachsen der zwei Stadtteile „Neustadt“ und „Altstadt“

- Installierung der „Göpfritzer Wirtschaftsgespräche“ als nachhaltige Auswirkung des Planungsergebnisses
- mit Nutzern abgestimmte Projektplanung in Varianten für Umsetzung vorhanden
- umfassende Planung eines Gemeindezentrums mit Nahversorgung
- durch fachliche Beratung konnte Gemeinde Entscheidung treffen, ein unrentables Gebäude nicht anzukaufen – dadurch Kostenersparnis
- Abbruch desolater Gebäude
- verdichtete Wohnnutzung im Zentrum
- Verbesserung der Gesundheitsversorgung der regionalen Bevölkerung durch Gesundheitshaus
- moderne multifunktionale barrierefreie Bürgerserviceeinrichtung im Zentrum soll als Frequenzbringer zur Belebung des Ortskernes beitragen
- Sanierung eines einzigartigen Gebäudes mit wertvoller Fassade in der Innenstadt
- Erweiterung des touristischen Angebotes in der Stadt
- Diskussion über Objekt und Leerstandsthematik i. A. wurde in Gang getreten

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in allen 9 evaluierten Pilotorten Projekte mit nachhaltigen Folgen für die Frequenz im Ortszentrum entstanden sind. Die geplanten Projekte werden das Angebot in den Orten auf bzw. sichern oder ermöglichen eine Versorgung mit Gütern und Bedürfnissen des täglichen Bedarfs.

Auffallend ist auch, dass in fast allen Orten multifunktional nutzbare Gebäude induziert wurden. Diese bringen neue Nutzungen in die Orte und erhöhen daher die Attraktivität des Ortskernes.

Ausgewertet nach Art des Vorhabens, lässt sich sagen, dass in 5 Fällen ein bestehendes Gebäude saniert wird (Gföhl, Horn, Reingers, Schrems, Zwettl). In zwei Fällen werden innerörtliche Baulücken im Zuge des Forschungsprojektes verbaut (Gmünd, Kleinmeiseldorf). In ebenfalls 2 Pilotorten erfolgen der Abbruch eines alten Gebäudes und anschließend ein Neubau (Göpfritz/Wild, Neupölla)

## 8. Empfehlungen und Handlungsanleitungen für zukünftige Projekte

In diesem Kapitel werden die wesentlichsten Erfahrungen aus den vorliegenden Planungsprozessen im Forschungsprojekt dargestellt. Ziel ist die Angabe von wesentlichen Handlungsanleitungen für zukünftige Projekte. Damit soll interessierten Gemeinden eine Art Empfehlungsliste zur Reaktivierung der Ortskerne zur Verfügung gestellt werden.

### 8.1 Arbeit in Arbeitsgruppen

- Die Gründung einer Arbeitsgruppe wird jedenfalls empfohlen.
- Die Arbeitsgruppe sollte zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Planungsprozess gebildet werden.
- Die Größe der Arbeitsgruppe sollte gut überlegt sein – so groß wie nötig, so klein wie möglich!
- Mögliche empfohlene Beteiligte: politischer Vertreter (Bgm. und/oder zuständiger politischer Mandatar), Vertreter der Verwaltung (Baudirektor, Sachbearbeiter, Öffentlichkeitsarbeit), zukünftige Nutzer des Objektes, Anrainer, Fachexperten (phasenweise), Dialoggruppen vor Ort (z.B. Wirtschaftsvertreter, Dorferneuerungsverein, Baubeirat,...), ggf. externe Begleitung
- Die Arbeitsgruppe sollte sich im Planungsprozess laufend Inputs von außenstehenden Experten holen bzw. Bestpractice-Projekte zur eigenen Entscheidungsfindung heranziehen. Eine Exkursion zum Thema kann entscheidende Inputs liefern.
- Spielregeln und Aufgabenverteilung in der Arbeitsgruppe sollten klar ausgesprochen und dokumentiert werden.
- Die Öffentlichkeitsarbeit soll zentral erfolgen (über Gemeinde bzw. AG-Sprecher) – ansonsten Verschwiegenheit vereinbaren!
- Die Häufigkeit der Treffen sollte flexibel gehandhabt werden, erfahrungsgemäß werden für einen komplexeren Planungsprozess ca. 5-10 Treffen notwendig sein.
- Die Ergebnisse der Sitzungen sollen in Form von Protokollen, Fotos, Plänen etc. schriftlich oder bildlich festgehalten werden, damit man im Zweifelfalle nachprüfen kann.

## 8.2 Externe Prozessbegleitung

Im vorliegenden Forschungsprojekt wurden alle Projektgruppen durch externe Prozessbegleiter (NÖ.Regional.GmbH) beraten.

Eine externe Prozessbegleitung kann vor allem in Projektphasen empfohlen werden, in denen es gilt, den Kontakt zum „Außen“ herzustellen bzw. in denen die Dokumentation und klare Einhaltung eines Zeitplanes oder von Spielregeln erforderlich ist.

Es kann empfohlen werden, z.B. folgende Aufgaben an eine externe Prozessbegleitung zu delegieren:

- Mithilfe bei: Projektfindung vor Ort
- Mithilfe bei: Installierung der Arbeitsgruppe
- Moderationen
- Dokumentation (Protokolle, Fotos,...)
- Prozessbegleitung allgemein
- Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen
- Förderberatung

Die oft heikle Aufgabe der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit sollte bei der Gemeinde bleiben, da hier aufgrund oftmals sensibler Besitzverhältnisse (Privateigentum, Erbschaften,...) besondere Umsicht und detaillierte Vorkenntnis der örtlichen Gegebenheiten notwendig ist.

### 8.3 Zielerreichung und zusammenfassende Empfehlungen

Empfehlungen für einen möglichst hohen Grad der Zielerreichung:

- Gründung einer Arbeitsgruppe (s.o)
- In sensiblen Projekten: erfahrener Arbeitsgruppensprecher
- Miteinbeziehen von Gruppen, die Eigeninteresse haben zu einem möglich frühen Zeitpunkt
- Definition von genauen Zielen innerhalb der Arbeitsgruppe (was wollen wir mit dem Projekt erreichen? Exakte Projektbegründung)
- Phasenweise Zusammenarbeit mit externen Fachleuten (Architekten, Raumordnern, Rechtsanwälte,...)
- Inputs von Beratungseinrichtungen (z.B. NÖ Baudirektion, Jugendberatungsstellen, Dorferneuerung....) anfordern
- Zeitliche aufwendige bzw. besonders anspruchsvolle Projektschritte (Organisatorisches, Dokumentation, Einhalten eines Gesamtzeitplanes) an externe Prozessbegleiter delegieren
- Netzwerke von externen Prozessbegleitern nutzen (Kontakte zu Fachleuten mit Referenzen, Bsp. von Bestpractice-Projekten, Exkursionen)
- Förderberatungen von externen Prozessbegleitern nutzen (bzw. ggf. von einzelnen Förderstellen einholen, falls keine externe Begleitung vorhanden)
- Ausreichend Zeit für den Planungsprozess einplanen (5-10 Sitzungen im Abstand von jew. einigen Wochen) – d.h. mind. 1 Jahr für komplexe Planungsprozesse einplanen, besser mehr.
- Bürokratischen Aufwand innerhalb der Arbeitsgruppe und des gesamten Prozesses möglichst klein halten bzw. bürokratische Erfordernisse an die Gemeindeverwaltung delegieren

## 9. Zusammenfassende Projektbeschreibung, Lernerfahrungen und Handlungsempfehlungen (Kurzfassung)

### 9.1 Der Forschungsauftrag

Die Ausdünnung der Ortszentren mit der Verlagerung von Wohn- und Wirtschaftstätigkeit an die Peripherie stellt eine aktuelle Herausforderung für viele Gemeinden dar. Ziel des Projekts ist es im Ortskern der Gemeinden Wohnraum bzw. damit kombinierbare Nutzungen zu initiieren. Mit konkreten Impulsprojekten in ausgewählten 11 Pilotgemeinden wird eine nachhaltige Belegung der Ortszentren angestrebt. In den Orten soll sich eine Projektgruppe bilden, die die Entwicklung des Projektes vorantreibt. Am Ende des Projekts werden die Impulsprojekte bis zur Umsetzungsreife entwickelt vorliegen. Die Erfahrungen werden in einem Bericht und in einer Liste mit wesentlichen Handlungsanleitungen für interessierte Gemeinden zusammengestellt.

### 9.2 Die Pilotorte

	Ort/KG	Gemeinde	Impulsprojekt/ Arbeitstitel
1	Gföhl	Gföhl	Wohnen im Zentrum anstelle von Gewerbe, Passage
2	Gmünd	Gmünd	Nachnutzung eines ehemaligen ÖBB-Areals für Mischnutzung
3	Göpfritz an der Wild	Göpfritz an der Wild	Nahversorgung im Zentrum
4	Horn	Horn	Konzept Bildungscampus Horn
5	Karlstein	Karlstein	Ehemaliges Betriebsareal von 22000m <sup>2</sup> im Zentrum für neue innovative Mischnutzung
6	Kleinmeiseldorf	Meiseldorf	Kommunikation und Nahversorgung im Zentrum von Kleinmeiseldorf
7	Neupölla	Pölla	Mischnutzung für leerstehendes historisches Objekt im Zentrum
8	Reingers	Reingers	Modell für Primärversorgungszentrum
9	Schrems	Schrems	Neukonzeption für Rathaus
10	Waidhofen/Th	Waidhofen	Nutzung von großvolumigen Leerstand
11	Zwettl	Zwettl	Alte Schmiede im Zentrum für Museum, Wohnen und Arbeiten (Co-Workingspace)

Von diesen 11 Orten liegt zum Zeitpunkt des Projektabschlusses mit Ausnahme von Karlstein/Thaya und Waidhofen/Thaya ein umsetzungsreifes Projekt vor. Das Objekt in Göpfritz/Wild wurde bereits umgesetzt und abgeschlossen.



## 9.3 Die Forschungsergebnisse

### *Arbeiten in Arbeitsgruppen*

In allen 9 evaluierten Pilotorten (keine Prozesse in Waidhofen/Thaya und Karlstein/Thaya zustande gekommen) wurde entschieden, mit Arbeitsgruppen zu arbeiten und es kann nach Abschluss des Forschungsprojektes einhellig beurteilt werden, dass sich diese Arbeitsweise bewährt hat. Die Zusammensetzung wurde individuell gehandhabt werden und sollte mit Umsicht ausgewählt werden. Von einer zu großen Gruppe (abhängig vom Vorhaben und Objekt) wird abgeraten. Die Bildung des Arbeitskreises und damit die Einbeziehung verschiedener Gruppen sollten in einem möglichst frühen Projektstadium erfolgen, um dem Entstehen von Gerüchten und Falschinformationen vorzubeugen. Mögliche Mitglieder: politischer Vertreter, Vertreter der Gemeindeverwaltung, Bevölkerung, Fachleute (phasenweise), zukünftige Nutzer, Anrainer, Besitzer, diverse Dialoggruppen, externe Prozessbegleitung). Es braucht Absprachen darüber, ob bzw. welche Inhalte an die Öffentlichkeit gelangen dürfen – diese Spielregeln müssen besonders dort eingefordert werden, wo es um privates Eigentum geht. Eine schriftliche Dokumentation der Sitzungsergebnisse ist empfehlenswert. Wenn der/die GruppensprecherIn mit entsprechenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet ist, kann manches in der Gruppe entschieden werden, ohne für jede Detailentscheidung die entsprechenden Gremien der Gemeinde beanspruchen zu müssen. Gemeinden, die Erfahrung im Umgang mit der Arbeit in Arbeitskreisen haben, haben einen Startvorteil – ein schnellerer Einstieg und konfliktfreies Arbeiten ist hier wahrscheinlich. Die Kompetenzen der einzelnen Arbeitsgruppenmitglieder sollten klar angesprochen werden (Wer spricht für welche Interessensgruppen, wer hat welche Aufgaben in der Gruppe?). Der/die Gruppensprecherin in den vorliegenden Pilotorten war in den meisten Fällen der/die BürgermeisterIn, der/die zuständige Mandatar oder ein/e VertreterIn einer der Dialoggruppen (Dorferneuerungsverein).

### *Externe Prozessbegleitung durch NÖ.Regional.GmbH*

Teil des vorliegenden Forschungsprojektes war es, die Pilotorte durch ProzessbegleiterInnen der NÖ.Regional.GmbH zu begleiten. Im Projektverlauf wurden je nach Ausgangslage und Bedarf der Orte unterschiedliche Aufgaben von der NÖ.Regional.GmbH übernommen. In allen Fällen war der/die externe ProzessbegleiterIn vor Ort bekannt – ein schneller Einstieg in das Projekt war also gewährleistet. In allen 9 ausgewerteten Pilotorten wurde zu Projektende abgefragt, welche Leistungen/Aufgaben durch die externe Projektbegleitung wahrgenommen wurden. Folgende Arbeitsschritte wurden dabei – in unterschiedlicher Intensität - übernommen: Projektfindung vor Ort, Installierung der Arbeitsgruppe, Moderationen, Dokumentation (Protokolle, Fotos,...), Prozessbegleitung, Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen, Förderberatung, Öffentlichkeitsarbeit, Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes).

Eine externe Prozessbegleitung kann zusammenfassend vor allem in Projektphasen und Arbeitsschritten empfohlen werden, in denen es gilt, den Kontakt zum „Außen“ herzustellen bzw. in denen die Dokumentation und klare Einhaltung eines Zeitplanes erforderlich ist.

### *Zielerreichung, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse*

In 4 Gemeinden wurden in der Evaluierung keine Abweichungen im ursprünglich angedachten Projektverlauf festgestellt. In allen anderen 5 Gemeinden wurden kleinere oder größere Abweichungen angegeben.

In 6 Gemeinden wurden die gesteckten Ziele zu 100% erreicht. In einem Fall wurde ein Zielerreichungsgrad von 95% angegeben. In zwei Orten wurden die gesteckten Ziele zu 50% erreicht, da sich hier die ursprünglich geplanten Konzeptinhalte doch wesentlich verändert haben.

Als wesentlich fördernder Faktor hinsichtlich der Zielerreichung wurde das Vorhandensein einer gut eingespielten, konstruktiven Arbeitsgruppe beurteilt. Die gute Zusammenarbeit mit externen Fachleuten, Förderstellen und den internen Abteilungen der Gemeinden (z.B. Bauamt,

Öffentlichkeitsarbeit) scheint ebenfalls ein wichtiger Aspekt zu sein. Fördernd auf die Zielerreichung wirkt sich auch eine vorab vereinbarte, abgestimmte und klar delegierte Informationsarbeit aus. Positiv wirkten sich auch immer Inputs von außen ein: Architekten, Baumeister, Bestpractice-Beispiele oder vorangegangene Studentenarbeiten und Vorstudien. Positiv beurteilt hinsichtlich der Zielerreichung wurde auch die Strategie, dass die zukünftigen NutzerInnen so früh wie möglich in den Planungsprozess einbezogen werden. Äußerst positiv für die Zielerreichung wurde auch das Eigeninteresse von BesitzerInnen oder BenutzerInnen beurteilt – ist dieses vorhanden, gehen die Dinge rascher und konstruktiver vonstatten. Förderlich für den Grad der Zielerreichung wurde die externe Begleitung durch die NÖ.Regional.GmbH beurteilt, da es jemand braucht, der Gesamtabläufe (zeitlich, inhaltlich) im Auge behält und Netzwerke zu anderen Akteuren (Planern, Förderstellen...) hat. Weiters verkleinert sich durch die externe Prozessbegleitung der Zeitaufwand, den Arbeitsgruppensprecher, Gemeindebedienstete etc. für das Projekt einplanen müssen und oft wenig geliebte Arbeitsschritte (Dokumentation, Präsentation,...) können ausgelagert werden.

### ***Kennziffern der entstandenen Projekte***

Insgesamt sind vom gesamten Pilotprojekt 41 Gebäude betroffen. Diese werden entweder saniert oder neu errichtet.

Die bearbeiteten Grundstücksflächen im gesamten Projekt (9 ausgewertete Pilotorte) betragen zusammen 54.192m<sup>2</sup>. Das kleinste Grundstück weist eine Fläche von 451m<sup>2</sup>, das größte 37.054m<sup>2</sup> auf. Im vorliegenden Projekt werden etwa 64 bzw. 90 (in einer 2. geplanten Variante in einem Ort) Wohneinheiten entstehen. Es handelt sich bei den entstehenden Wohneinheiten v.a. um verdichteten Wohnbau. Lediglich in einem Ort entstehen auch freistehende Einfamilienhäuser.

Insgesamt entstanden im vorliegenden Forschungsprojekt 2 Nahversorger sowie ein Lebensmittelgroßmarkt. Weiter entstehen folgende öffentliche Einrichtungen: 1 touristisches Objekt, 5 Gesundheitseinrichtungen (3 Therapieräume, 1 Allgemeinmedizin, 1 Zahnarztpraxis), 1 Bücherei, 1 Musikschule, 1 Volkshochschule, 1 Kreativakademie, 1 Jugendraum, 1 Veranstaltungszentrum, 40 Parkplätze, 1 Elektroladestation, 1 öffentliches Verwaltungsgebäude (Stadtamt mit Bürgerservicestelle, Elternberatung), 1 Polizeistation und 1 Tourismusinformationsstelle

### ***Nächste Schritte und Nachhaltigkeit der Projekte***

Als nächste Schritte wurden - je nach aktuellem Projektstand in den Pilotorten - die an das Forschungsprojekt anschließende Detailplanung oder bereits die Umsetzung der Projekte angegeben. 1 Projekt ist bereits abgeschlossen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in allen 9 Pilotorten detaillierte Projekte vorhanden sind, welche in unterschiedlichen Graden der Planung vorliegen. Jedes der untersuchten Pilotprojekte stellt für die jeweilige Gemeinde ein Großprojekt außerhalb der üblichen Gemeinderoutine dar. In allen evaluierten Orten werden die entwickelten Projekte jedenfalls nachhaltige Auswirkungen auf das Leben und Wirtschaften im Ortszentrum haben. Abschließend lässt sich sagen, dass in allen 9 evaluierten Pilotorten Projekte mit nachhaltigen Folgen für die Frequenz im Ortszentrum entstanden sind. Die geplanten Projekte werden das Angebot in den Orten auf bzw. sichern oder ermöglichen eine Versorgung mit Gütern und Bedürfnissen des täglichen Bedarfs. Auffallend ist auch, dass in fast allen Orten multifunktional nutzbare Gebäude induziert wurden. Ausgewertet nach Art des Vorhabens, wird festgestellt, dass in 5 Fällen ein bestehendes Gebäude saniert wird, in zwei Fällen werden innerörtliche Baulücken im Zuge des Forschungsprojektes geschlossen und in ebenfalls 2 Pilotorten erfolgt der Abbruch eines alten Gebäudes und anschließend ein Neubau.

## 10. Anhang

### 10.1. Protokollvorlage für Pilotorte zu Beginn des Projektes

#### Protokoll

**Thema:** Ortskernbelebung durch Impulsprojekte

**Titel/Projekt:** WBF

**Datum:**

**Kostenstelle :** 40022

**Ort:**

**Datum Erstellung:** Datum

Unser Zeichen:

**Teilnehmer (ohne Titel):**

**Benennung des Projektes (inkl. Genauer Verortung, Entstehungsgeschichte)**

**Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn)**

**Projektbegründung (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?)**

**Dokumentation der Ausgangssituation (Leerstände, lfd. Projekte, inkl. Plan-Darstellung und qualitativer Einschätzung)**

**Raumplanerische Gegebenheiten vor Ort (Widmung)**

**Situation der Nahversorgung vor Ort**

**Erreichbarkeit der betroffenen Örtlichkeit (fließender, ruhender Verkehr, besondere Erfordernisse bzw. Voraussetzungen)**

**Ziele der örtlichen Projektgruppe (anhand der oben erwähnten Ziele, bzw. noch zu erweitern)**

**Zeitplan**

**Nächste Schritte**

für das Protokoll

## 10.2. Erhebungsbogen für Pilotorte zu Ende des Projektes

- Pilotort
- Benennung des Projektes (lt. Protokoll zu Projektbeginn bzw. ggf. verändert)

### Arbeit in der Arbeitsgruppe

- Zusammensetzung/Auswahl der Arbeitsgruppe (Benennung SprecherIn, Anzahl und Funktionen der Arbeitsgruppenmitglieder)
- Hat sich die Auswahl der Arbeitsgruppenmitglieder bewährt oder hätte man eine andere Auswahl treffen sollen? Haben sich im Projektverlauf Veränderungen ergeben?
- Wie wurden in der Arbeitsgruppe Entscheidungen getroffen? Wie wurde der Umgang mit Schwierigkeiten geregelt?
- Wie oft hat sich die Gruppe getroffen? Wie erfolgte die Dokumentation der Ergebnisse?
- Welche Lernerfahrungen und Empfehlungen an zukünftige Projekte ergeben sich aus der Zusammenarbeit und Zusammensetzung der Arbeitsgruppe?

### Zielerreichung

- Projektbegründung/Ziele zu Beginn des Projektes (warum brauchen wir gerade dieses Projekt? Was wollen wir mit dem Projekt erreichen?) (lt. Protokoll zu Projektbeginn)
- Welche Ziele wurden erreicht? (detaillierte Beschreibung, aktueller Projektstand)
- Haben sich hinsichtlich der Projektbegründung Veränderungen im Projektverlauf ergeben? Welche Veränderungen waren dies?
- Was waren die Gründe für die veränderte Projektausrichtung?
- Konnten die beabsichtigten Ziele erreicht werden? (Beschreibung inkl. Einschätzung 0%, 25%, 50%, 100%)
- Welche Faktoren waren förderlich, welche Faktoren waren hinderlich bzgl. des Grades der Zielerreichung?
- Welche Schlüsse kann man daraus für die weitere Projektumsetzung bzw. für zukünftige Projekte ziehen? (Lernerfahrungen, Empfehlungen)

### Externe Projektbegleitung (NÖ.Regional.GmbH)

- Welche Aufgaben wurden durch die externe Projektbegleitung im vorliegenden Projekt wahrgenommen (bitte ankreuzen)
  - Projektfindung vor Ort

- Installierung der Arbeitsgruppe
  - Moderationen
  - Dokumentation (Protokolle, Fotos,...)
  - Prozessbegleitung
  - Beratung bei der Auswahl von ExpertInnen
  - Förderberatung
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Projektpräsentationen (im Rahmen des Forschungsprojektes bzw. außerhalb des Projektes)
- Hat sich die Auswahl der übernommenen Aufgaben im Rahmen der externen Projektbegleitung bewährt? Waren die zur Verfügung stehenden Ressourcen ausreichend über-/unterdimensioniert?
  - Was sind fördernde bzw. hemmende Faktoren bei der externen Projektbegleitung?
  - Welche Lernerfahrungen und Empfehlungen kann man hinsichtlich der externen Projektbegleitung weitergeben?

#### **Kennziffern des Projektes**

- Anzahl der betroffenen/sanierten/neu errichteten Gebäude
- Grundstücksfläche
- Anzahl der entstandenen/entstehenden Wohnungen
- Anzahl der entstandenen/entstehenden Geschäfte/Handels-, Dienstleistungsobjekte
- Anzahl der entstandenen/entstehenden öffentlichen Einrichtungen (Verwaltung, Sicherheit, Arzt,...) – bitte konkret anführen

#### **Ausblick und Nachhaltigkeit**

- Welche nächsten Projektschritte werden zukünftig umgesetzt
- Welche nachhaltigen Ergebnisse konnten durch das Projekt erzielt werden?

#### **Abschließende Lernerfahrungen und Empfehlungen für zukünftige Projekte**

- Zusammenfassende Beschreibung der wesentlichen förderlichen und hinderlichen Faktoren für die Erreichung der Projektziele
- Zusammenfassung der für andere möglicherweise hilfreichen zentrale Lernerfahrungen und Empfehlungen.
- Was sollte man wieder gleich oder auch anders machen, wenn man ein solches Projekt (auch an einem anderen Ort) neu starten würde?

für die Projektdokumentation:

### 10.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadtzentrum Gföhl mit Verortung der Grundstücke .....	10
Abbildung 2: Ansichten des Istbestandes – Gföhl .....	11
Abbildung 3: schematische Darstellung Innenstadt Gföhl .....	11
Abbildung 4: Planungsergebnis Gföhl - Baukörper .....	13
Abbildung 5: Planungsergebnis Gföhl - Gesamtansicht .....	13
Abbildung 6: Planungsergebnis Gföhl: Schaubild.....	13
Abbildung 7: Gmünd Auszug Bebauungsplan .....	15
Abbildung 8: Gmünd – Auszug Flächenwidmungsplan .....	16
Abbildung 9: Gmünd - Istsituation nach Ankauf ÖBB-Areal.....	17
Abbildung 10: Gmünd - Planungsvariante 1.....	18
Abbildung 11: Gmünd - Planungsvariante 2, Modell .....	18
Abbildung 12: Gmünd - Planungsvariante 2.....	18
Abbildung 13: Gmünd – Planungsergebnis Schaubild, Fa. ELK .....	19
Abbildung 14: Gmünd – Planungsergebnis Lageplan .....	19
Abbildung 15: Göpfritz/Wild Auszug Flächenwidmungsplan.....	21
Abbildung 16: Göpfritz/Wild - Istbestand zu Projektbeginn .....	22
Abbildung 17: Göpfritz/Wild - Pressebericht Eröffnung Nahversorger .....	22
Abbildung 18: Göpfritz/Wild - errichteter Nahversorger .....	24
Abbildung 19: Göpfritz/Wild - errichteter Nahversorger Innenansicht .....	24
Abbildung 20: Horn - Lage der Gebäude Stadtgraben 30 und Rathausplatz 1 .....	26
Abbildung 21: Horn – Objekt Rathausplatz 1 .....	26
Abbildung 22: Horn - Objekt Stadtgraben 30.....	27
Abbildung 23: Horn - Auszug Flächenwidmungsplan.....	27
Abbildung 24: Horn - Lage und Verortung der Grundstücke .....	27
Abbildung 25: Horn - Planungsergebnis, Blick nach Osten, Hofansicht .....	29
Abbildung 26: Horn - schematische Darstellung Planungsergebnis Rathausplatz (li, Saal im DG) und Stadtgraben (re, Bibliothek im EG).....	29
Abbildung 27: Horn - Präsentation der Planungen, Arbeitsgruppe .....	30
Abbildung 28: Karlstein - Luftaufnahme Thayaschleife.....	31
Abbildung 29: Karlstein - Auszug Flächenwidmungsplan.....	31
Abbildung 30: Kleinweiseldorf - Auszug Katasterplan .....	34
Abbildung 31: Kleinweiseldorf - Planungsergebnis Funktionsgliederung.....	36
Abbildung 32: Kleinweiseldorf - Planungsergebnis Infrastruktur und Schnitt.....	36
Abbildung 33: Kleinweiseldorf - Entwurfskonzept EG und UG .....	37
Abbildung 34: Kleinweiseldorf - Baukörper .....	37
Abbildung 35: Neupölla - Auszug Flächenwidmungsplan .....	39
Abbildung 36: Neupölla - Objekte 1er Haus (oben) und 26er Haus (unten).....	40
Abbildung 37: Neupölla - Entwurf TU Wien, Spiessberger.....	40
Abbildung 38: Neupölla - Entwurf TU Wien, Kutzner.....	41
Abbildung 39: Neupölla - Entwurf TU Wien, Wohlfahrt.....	41
Abbildung 40: Reingers - Objekt zukünftiges Gesundheitshaus .....	43
Abbildung 41: Reingers - Verortung Objekt .....	43
Abbildung 42: Reingers - Auszug Flächenwidmungsplan .....	43
Abbildung 43: Schrems - Objekt Stadtamt und Polizeistation - Istzustand .....	46

Abbildung 44: Schrems - Auszug Flächenwidmungsplan .....	46
Abbildung 45: Schrems - Innenstadt Funktionsglieder und Leerstandsaufnahme .....	47
Abbildung 46: Schrems - Planungsskizze Schaubild Innenbereich Bürgerservice.....	49
Abbildung 47: Schrems - Planungsergebnis Ansicht Straßenseite .....	49
Abbildung 48: Waidhofen/Thaya - Luftaufnahme.....	51
Abbildung 49: Waidhofen/Thaya - Auszug Flächenwidmungsplan.....	51
Abbildung 50: Zwettl - Ableidinger Schmiede, Straßenansicht Istzustand .....	54
Abbildung 51: Zwettl - Verortung Objekt, Auszug Katasterplan .....	54
Abbildung 52: Zwettl - Lage Ableidinger Schmiede, Luftaufnahme .....	55
Abbildung 53: Zwettl - Ergebnis Planung multifunktionale Nutzung .....	56
Abbildung 54: Zwettl - Konzept multifunktionale Nutzung - Schnitt .....	57

## 10.4. Quellenverzeichnis

- Flächenwidmungspläne der Pilotorte – Auszüge
- Luftfotos der Pilotorte
- Bebauungspläne der Pilotorte
- Planungsergebnisse (Konzepte, Studien, Pläne) der beauftragten Pilotobjekt
- Statistische Daten der Pilotgemeinden: <http://www.noe.gv.at/noe/index.html>
- Interviews mit den Arbeitsgruppenmitgliedern der Pilotorte
- Gföhl: Folder Stadtmarketing
- Göpfritz/Wild: Zeitschrift NAFES Aktuell: Ausgabe Dezember 2017 (Artikel Eröffnung Geschäft)
- Gmünd: ELK Fertighaus GmbH, Prospekt Harrabruck 33
- Kleinmeiseldorf: Dorferneuerungsleitbild und Vorstudie Ortskernbelebung
- Neupölla: TU Wien, Entwürfe der StudentInnen
- Schrems: Ist-Zustandserhebung Innenstadt
- Fotos: freundlicherweise zur Verfügung gestellt von den Pilotorten