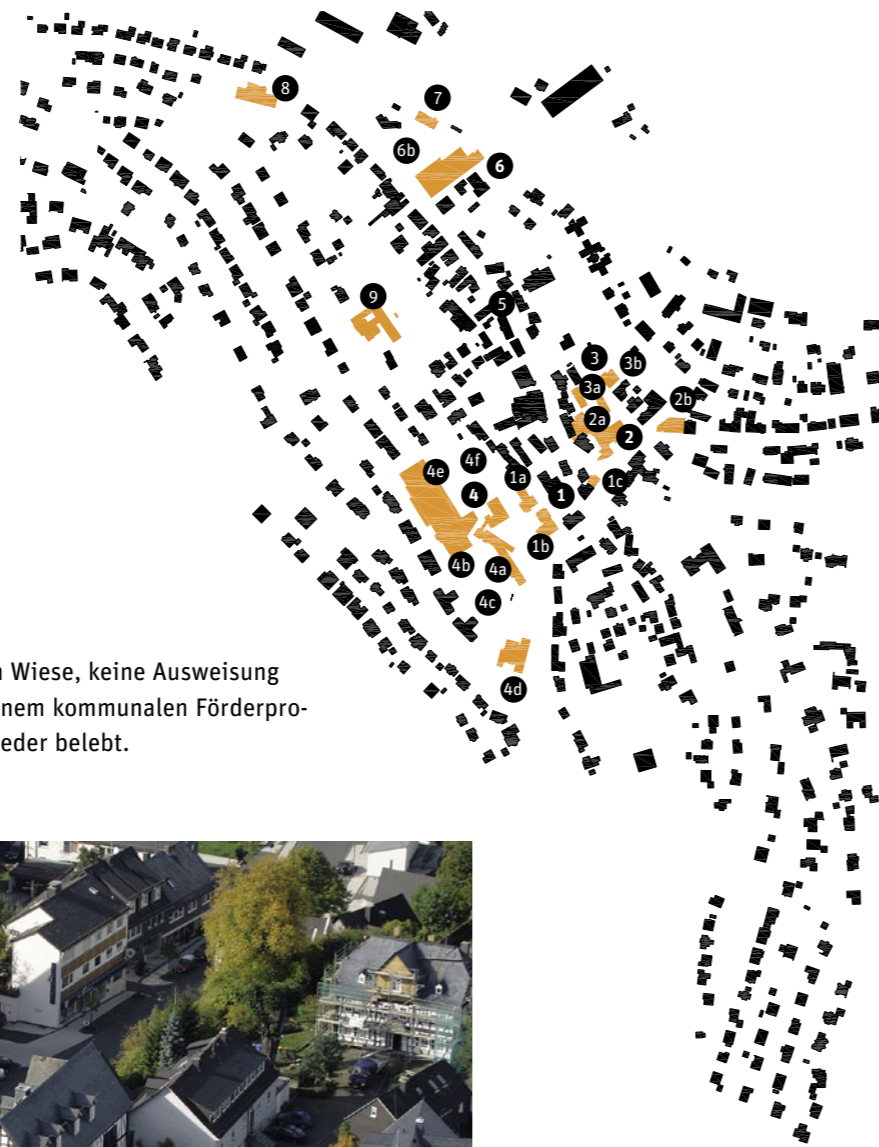


# 1 Ortszentren stärken

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



## Burbach

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



Schwarzplan im Maßstab 1:7500; Luftbild: Gemeinde Burbach

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

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

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

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

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

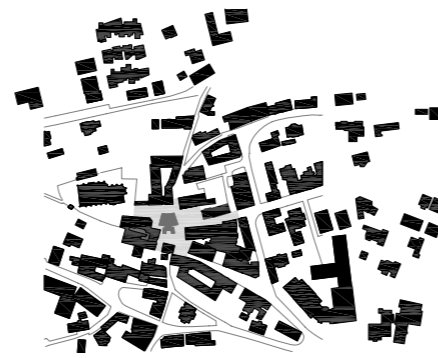
Trotz der Aufklärungsarbeit, die auch von der Universität Siegen unterstützt wird, die Musterentwürfe für modernes, aber städtebaulich angepasstes Bauen im Ortskern von Burbach geliefert hat, bestechen bisher weniger konkrete Bauten, sondern der baukulturelle Prozess. Die Architektur der Neubauten ist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

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



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

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



Schwarzplan im Maßstab  
1:7500

## Haag Stadt

Der Wirt eines Kaffeehauses gründet gemeinsam mit dem Stadtamtsdirektor einen Verein für Stadtmarketing. Ihr größtes Projekt wird ein Sommertheater auf dem Hauptplatz, dessen ausgefallene Tribüne eine Eigendynamik entwickelt, die Förderung und neue Einwohner in den Ort zieht.



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

Noch in den 90ern war es mit dem historischen Stadtzentrum von Haag stetig bergab gegangen. Einige Geschäfte hatten wegen der Konkurrenz der Einkaufszentren in der näheren Umgebung schon aufgegeben, die Geschäftslokale standen leer. Um den Hauptplatz wiederzubeleben, gründete der Wirt des am Platz beheimateten Caféhauses Illich gemeinsam mit dem Stadtamtsdirektor einen Verein für Stadtmarketing. Ihre erste Aktion war eine Filmvorführung am Hauptplatz, zu der tausend Besucher kamen. Dieser große Erfolg festigte die Idee, den Hauptplatz durch kulturelle Aktivitäten zu beleben.

Gemeinsam mit dem Kulturverein, der am Hauptplatz seit 1995 einen Theaterkeller mit rund 60 Plätzen betreibt, wurde die Idee eines Sommertheaters geboren. Aufgrund des professionell ausgearbeiteten Konzepts sagte der Bürgermeister finanzielle Unterstützung zu – trotz seiner Bedenken, dass es sich um ein recht ausgefallenes Projekt für eine so kleine Gemeinde handelte und es andere Problemfelder gab, die einer dringenden Lösung bedurften (die Schulen litten unter Platzmangel, die Sportstätten waren in einem desolaten Zustand, die Feuerwehr brauchte Unterstützung...).

Damit es sich wirtschaftlich auch rechnete, musste das Sommertheater mindestens 600 Zuschauern Platz bieten. Für den Entwurf einer temporären Tribüne wurde kurzerhand ein lokaler Architekt beauftragt – jedoch mit unbefriedigendem Ergebnis. Befreundete Architekten rieten den Initiatoren, besser einen Wettbewerb auszuschreiben. Aufgrund des Zeitdrucks entschied man sich für einen eingeladenen Wettbewerb – dessen Aufgabe, 600 Leute auf einer relativ kleinen Fläche unterzubringen, sich als schwieriger erwies als gedacht. Am Ende entschied sich die Jury für den gewagten Entwurf der Architektengruppe nonconform: eine zweistöckige rote Holzkonstruktion.

Zunächst erklärte ein Großteil der Gemeinde die Sommertheater-Initiatoren schlicht für verrückt. Erst kurz vor der Premiere, als die Tribüne bereits aufgebaut war, schlug die Stim-

mung um. Mitte Juli 2000 fand die erste Vorstellung statt, seither wird Sommer für Sommer zwei Monate lang gespielt. Rund 15.000 Besucher kommen jedes Jahr wegen des Theaters nach Haag, einige nur, um sich die Tribüne anzuschauen. Wer auf dem Hauptplatz ein Haus sein eigen nennt, hat es längst renoviert.

Das Sommertheater war ein Imagegewinn, durch den die Landesregierung auf den Ort aufmerksam wurde. Noch während der Planungsphase trat Haag dem Programm der Stadterneuerung Niederösterreichs bei, das Beratung und spezielle Förderung zur Verfügung stellt. Bürger und Gemeinde konnten innerhalb von vier Jahren Projekte zur Entwicklung ihrer Stadt einreichen. Die Aufgabe des im Prozess vorgesehenen überparteilichen Stadterneuerungsbeirates übernahm der Verein für Stadterneuerung und Stadtmarketing „Wir Haager!“. Das erste offizielle Projekt war der Theatersommer.

Seither gibt es einen spürbaren Zuzug in den Ort, dessen Stimmung als äußerst anregend empfunden wird. Vor allem im Stadtzentrum wurde Wohnraum geschaffen, der sehr gut angenommen wird. So ist es gelungen, leerstehende Häuser zu sanieren und mit neuem Leben zu füllen. Die Wertsteigerung der Immobilien animiert auch zahlreiche private Besitzer und Investoren. Die kurzen Wege zur Bäckerei, zur Fleischerei oder zu anderen Nahversorgern werden ebenso geschätzt wie die zwanglose Geselligkeit im Wirtshaus und in den Gastgärten am Hauptplatz. Der Sohn vom Gasthaus Wagner ist nach Hause zurückgekehrt und hat die Gaststätte am Platz übernommen. Seitdem ist sie am Abend auch Treffpunkt der Jugend.

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

Als größtes Projekt der Stadterneuerung wurde 2008 der Hauptplatz neu gestaltet. Den dafür ausgelobten Wettbewerb gewann abermals nonconform. Die Architekten verwandelten den heterogenen „Flickenteppich aus Asphalt“ in ein unregelmäßiges Linienmuster aus hellem und dunklem Granit, das aus einer bestimmten Perspektive optisch zu einem rechtwinkligen Raster wird. Dies bringt neben einem Blickfang eine neue Tiefenwirkung in den Platz, die durch das Beleuchtungskonzept von Dieter Bartenbach atmosphärisch noch unterstrichen wird. SB/RG

### Haag Stadt

**Lage**  
Niederösterreich (A)

**Einwohner**  
2350

**Fläche**  
2,7 km<sup>2</sup>

**Teil der Gemeinde**  
Haag (12 Ortsteile)



**Die Not zur Tugend machen:** Damit sich das Sommertheater auch rentiert, sollte es für 600 Zuschauer ausgelegt sein. Mit einer konventionellen Tribüne, errichtet auf der begrenzten Fläche des Hauptplatzes, wäre dies nie machbar gewesen. Die Lösung brachte dem kleinen Ort ein unerwartetes architektonisches Highlight.

Fotos: Dietmar Tollerian



Hauptplatz Waidhofen

## Waidhofen/Ybbs

Ein Architekt, der in Waidhofen aufgewachsen ist, gewinnt den Wettbewerb für die Neugestaltung des Ortszentrums. Sein Credo: der Ort muss nicht neu gestaltet, sondern nur wieder benutzt werden.

Eine wesentliche Qualität der Arbeit in Waidhofen/Ybbs besteht in der Verbindung von Denkmalpflege, Ensembleschutz und Ideenreichtum in einem über Jahre laufenden Gesamtprojekt. Ende der 80er hatte die Gemeinde überlegt, auf welche Weise sie attraktiv für neu anzusiedelnde Firmen werden könne, mit welchen Schritten sie ins 21. Jahrhundert gehen möchte und wie sie es dabei mit der zeitgenössischen Architektur hält. 1991 wurde ein Wettbewerb für ein Gestaltungs- und Verkehrskonzept für das Ortszentrum ausgeschrieben. Dazu wurden fünf Architekten mit eigenem Bezug zu Waidhofen/Ybbs eingeladen. Den Wettbewerb gewann Ernst Beneder mit einem weit über das Geforderte hinausgehenden Konzept aus 14 Planungselementen. Der in Waidhofen aufgewachsene Architekt war überzeugt, dass der Ort nicht neu gestaltet, sondern nur „wieder benutzt“ werden

müsse, und dass dies erst im Zusammenwirken vieler Maßnahmen möglich sei.

Die einzelnen Elemente sollten mit den Bürgern gezielt diskutiert und dann über einen längeren Zeitraum nacheinander realisiert werden. So fanden neben Präsentationsrunden, Foren und Ausstellungen auch wöchentliche Sprechstunden mit dem Architekten statt. Durch die große Bürgerbeteiligung am gesamten Neugestaltungsprozess gelang es beispielhaft, ein zunächst umstrittenes Vorhaben für alle zufriedenstellend abzuschließen.

Das erste Projekt, das Beneder zwischen 1993 und 1995 ausführte, war die Neugestaltung des Rathauses aus dem 14. Jahrhundert. Mit einer leichten Tragkonstruktion und zeitgemäßen Materialien konnte er das Gebäude von unzähligen Einbauten befreien und die Nutzfläche um ein Drittel vergrößern. Seine Idee einer

Parkgarage in der Ortsmitte wurde aufgrund von Widerständen nicht umgesetzt. 1997 realisierte er hingegen den Uferweg an der Ybbs und den Umbau des Heimatmuseums samt Ausstellungsraum am Oberen Stadtplatz.

Im Jahr 2000 wurde das „Stadtprojekt Waidhofen“ für die Gestaltung der Plätze in der Altstadt in Angriff genommen. Zunächst war eine Generalsanierung vonnöten. Auf das ursprüngliche Pflaster war im Laufe der Zeit immer mal wieder Asphalt aufgetragen worden. Am Ende war der Platz so gewölbt, dass bei starkem Regen Wasser in die Geschäfte lief. Nun wurde die Oberfläche zur Mitte hin abgesenkt und der Platz einheitlich gepflastert. Da sich die ansässigen Einzelhändler gegen eine Fußgängerzone aussprachen, ist der Platz weiterhin befahrbar. Parkplätze sind über im Boden verankerte Metallhülsen markiert, in die bei Marktbetrieb und

Veranstaltungen Schirme und Energiepoller eingesteckt werden können. Auf eine Möblierung des öffentlichen Raums wurde verzichtet. Das Beleuchtungskonzept der Altstadt nimmt sich zurück, markante Punkte werden jedoch durch Lichtprojektionen hervorgehoben. Zwei moderne Brunnen, auch nach einem Entwurf von Ernst Beneder, betonen zusätzlich den urbanen Gestus. Nicht alle Bürger waren von den Umbauplänen im Ortszentrum begeistert. Zuerst wurde über Bäume und Pflasterung diskutiert, später über die Entfernung eines der neuen Brunnen.

Fortgesetzt wurde die Debatte wenige Jahre später über das Rothschild-Schloss, das die Stadt 2002 erwarb und für dessen Umgestaltung sie Hans Hollein gewann. Während seine Maßnahmen größtenteils auf Zustimmung stießen, wurde der auf den Turm gesetzte Glaskubus zum Teil heftig kritisiert. Um die Gemüter zu beruhigen, opferte der Bürgermeister 2007 einen der unbeliebten Brunnen.

Im Jahr 2008 wurde in der Altstadt eine neue Turnhalle errichtet und das Schulzentrum mit integrierter Musikschule durch einen Anbau in kristalliner Kubatur erweitert (Architekten:

Sam Ott-Reinisch). Vor eineinhalb Jahren hat die Gemeinde begonnen, ein räumliches Entwicklungskonzept für alle Ortsteile zu erstellen; ein Innenstadt-Bauberat diskutiert jedes Bauvorhaben in Hinblick auf Denkmal- und Ensembleschutz und auf die Dachlandschaft.

Inzwischen haben sich mehrere Firmen und Privatpersonen zu anspruchsvollen Neu- und Umbauten im Ortszentrum anregen lassen. Das in Waidhofen/Ybbs ansässige junge Architekturbüro W30 hat sich die Revitalisierung von leerstehenden Wohnungen in der Altstadt zur Forschungs- und Planungsaufgabe gemacht und überzeugt durch Um- und Ausbauten selbst alteingesessene Waidhofener davon, dass man auch im historischen Ortskern zeitgemäß wohnen kann und nicht im Speckgürtel bauen muss.

Durch spezielle Förderanreize und eine aktive Leerflächen- und Ansiedlungspolitik konnten in den letzten Jahren die Erdgeschosszonen aktiviert werden. An Konzepten für die zum Teil noch leerstehenden Obergeschosse im Zentrum wird derzeit u. a. im Rahmen eines Projekts der Niederösterreichischen Wohnbauforschung gearbeitet. SB

### Waidhofen/Ybbs

**Lage**  
Niederösterreich (A)

**Einwohner**  
4559

**Fläche**  
4,7 km<sup>2</sup>

**Teil der Gemeinde**  
Waidhofen/Y. (10 Ortsteile)

Seit über 20 Jahren entwickelt die Gemeinde ihr Ortszentrum kontinuierlich weiter. Inzwischen konnte sie viele Bürger davon überzeugen, dass es besser ist, im Zentrum zu bauen als in den Einfamilienhausgebieten am Rand.

Lageplan im Maßstab  
1:15.000

