

Stärkung der Orts- und Stadtkerne

Wissensnetzwerk Innenstadt

Salzburg, am 3. Dezember 2015

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

Bearbeitung: Peter Haider, Robert Krasser, Nikola Kern

Wunschvorstellung



Realität



Branchenmix und Leerstand in Radstadt



Leerstand in Radstadt



Warum gerät die Innenstadtwirtschaft zunehmend unter Druck?

Das „Leben im Ort“ hat Jahrhunderte lange Tradition und ist Teil unserer mitteleuropäischen Lebenskultur!

Viele Rahmenbedingungen haben sich jedoch in den letzten Jahren verändert:

Der Einzelhandel ist ein wichtiger „Belebungsfaktor“ einer Innenstadt, es gibt jedoch einen tiefgreifenden Strukturwandel:

- Enormes Wachstum der Verkaufsflächen - überwiegend in der Peripherie
- Mehrbranchenbetriebe und neue Vertriebsformen (insb. E-Commerce)
- Nachfolgeprobleme beim traditionellen Fachhandel

Die **Strukturen** unserer historisch gewachsenen Innenstädte sind häufig nicht mehr kompatibel mit den Anforderungen an den „modernen Einzelhandel“:

- Größe, Lage und Ausstattung der Geschäftslokale
- Fehlende Verkehrskonzepte (Individual- und öffentlicher Verkehr)

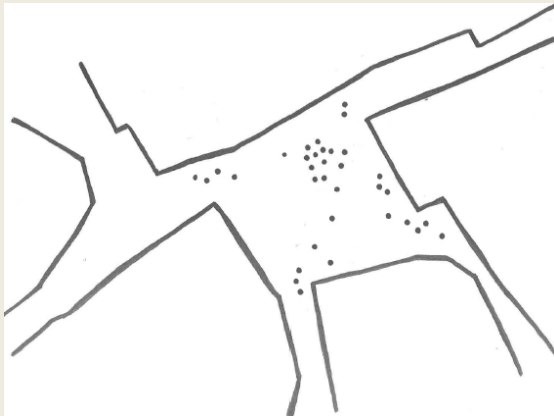
Ungleiche Wettbewerbsbedingungen zwischen Innenstadt- und „Grüne-Wiese-Standorten“

- deutlich höhere Kosten (Grundstück, Baukosten, Miete)
- Nachteile bei Aufschließung, Erreichbarkeit und Parken
- häufig hohe Auflagen durch Denkmal- bzw. Ortsbildschutz

Formel zur Fußgängerdichte - „Level of Service Study“

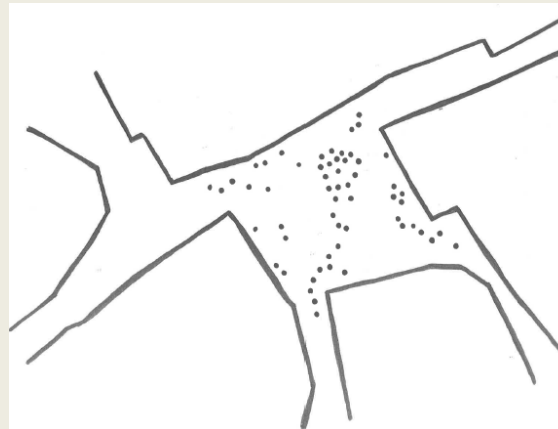
am Beispiel Hallein Mathias-Bayrhamer-Platz 1.740 m²

34 Personen
50 m² pro Person



Fläche wirkt
ausgestorben

58 Personen
30 m² pro Person



Fläche wirkt gerade
noch belebt

116 Personen
15 m² pro Person



Fläche wirkt belebt

Beispiel Straßwalchen

9.000 m²

15m² pro Personbelebt

30m² pro Person.....Grenze

50m² pro Person.....leer

Daraus folgt:

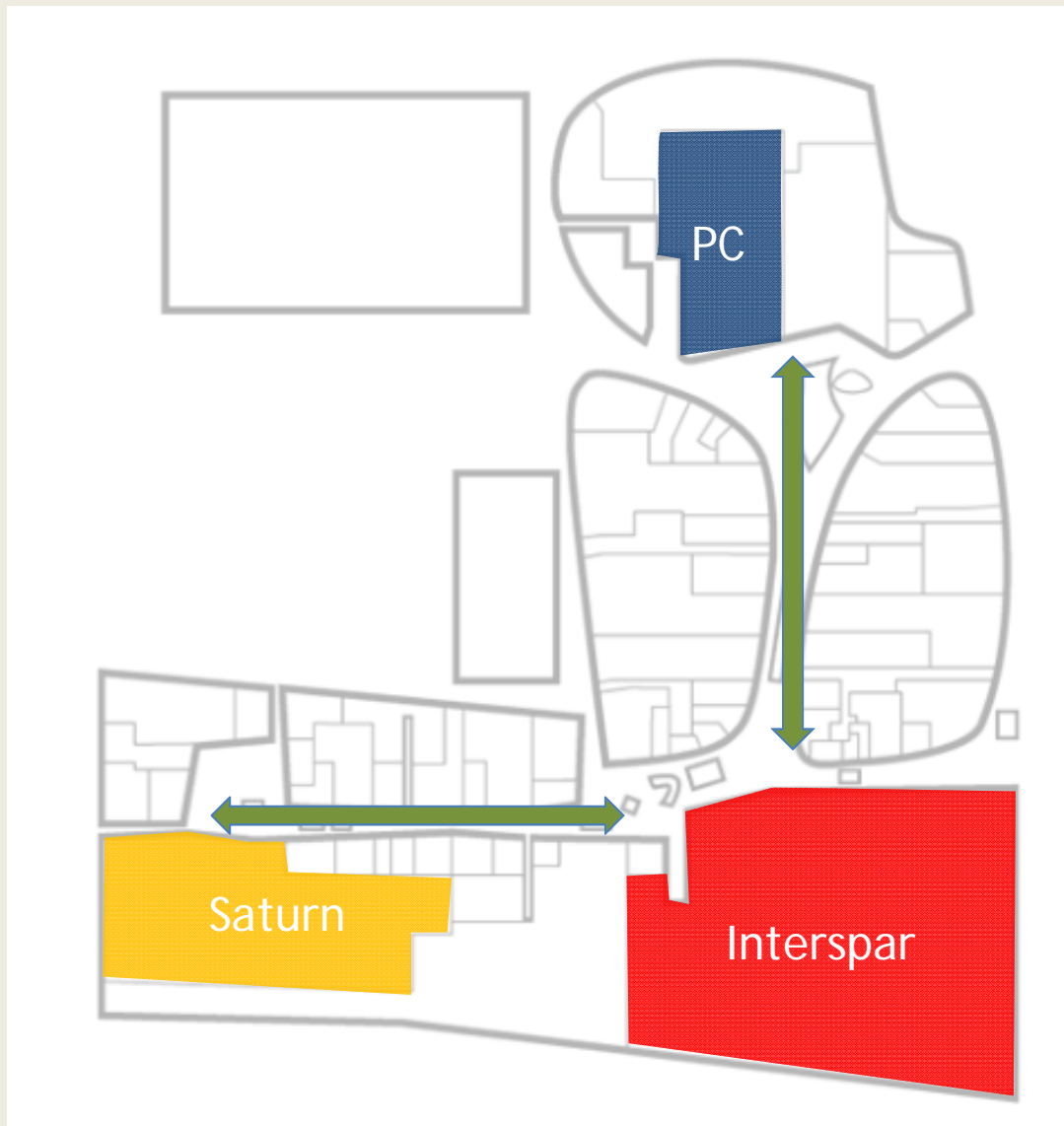
Bei 9.000 m² müssten sich ca. 300 Personen im Zentrum aufhalten, damit der Raum als „belebt“ wahrgenommen würde.

Fakt: Manche Ortskerne sind zu groß definiert.

Maßnahme: Die Ortskernabgrenzungen sollen ein sehr kleines Gebiet umfassen, um wirksam zu sein.



Frequenzbringer, Ankergeschäfte und das „Knochen“ Prinzip



Kopplungskäufe entstehen durch Zufälligkeit und ausschließlich im Fuß- und Radverkehr.

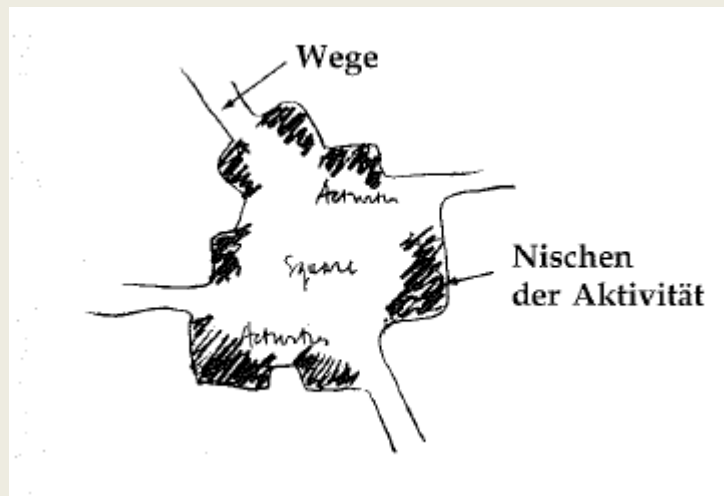
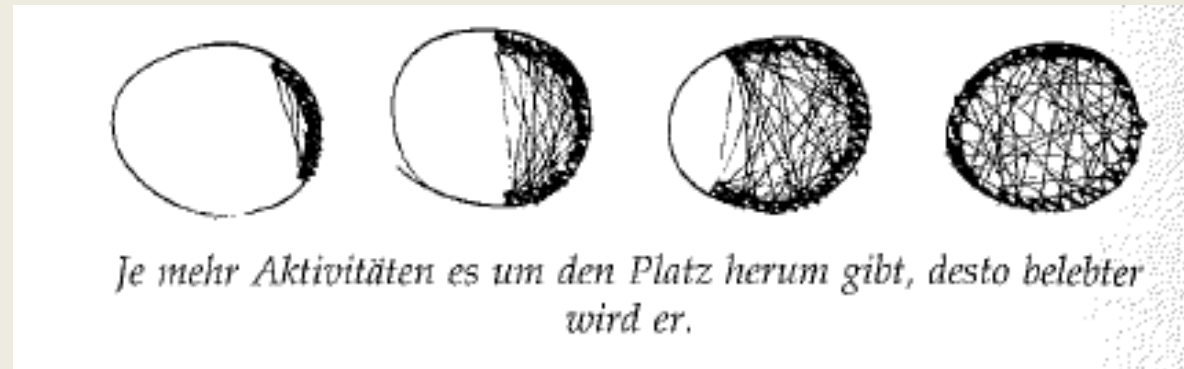
Die Gestaltung des Weges „dazwischen“ ist entscheidend für die Dauer des Aufenthalts.

„Selbstverstärkung“

„Die Briefftasche geht zu Fuß“

Ränder

Ein öffentlicher Platz wird ganz natürlich vom Rand aus belebt. Verfehlt der Rand jedoch seinen Zweck, füllt sich der Raum nie mit Leben.



Auszug aus dem Buch „Städte für Menschen“, Jan Gehl



Foto 27: Jan Gehl

Nichts passiert, weil nichts passiert, weil nichts passiert.....(Hafenviertel Tuborg, Kopenhagen)



Foto 28: Tore Brantenberg

Städtisches Leben ist ein Prozess mit Selbstverstärker. Etwas passiert, weil etwas passiert, weil etwas passiert,... Wenn zwei Kinder zu spielen beginnen, kommen bald mehr Kinder dazu, um mitzuspielen. Entsprechende Schneeballsysteme gibt es bei Aktivitäten von Erwachsenen. Menschen gehen dorthin, wo andere Menschen sind.

Geschlossene Bebauung, Ränder

Platzbelebung vom Rand ausgehend

Ein Platz entsteht durch geschlossene Bebauung, Menschen empfinden dies als angenehmer.

Fakt:

Die geschlossene Bebauung wird kaum noch gepflegt.

Maßnahme:

Mut zu Bebauungsplänen mit geschlossener Bebauung

Geschlossene Bebauung, Ränder

Platzbelebung vom Rand ausgehend



- + Prinzipiell gute städtebauliche Lösung (Blockrand)
- Keine Eingänge/Geschäfte von/in der Ignaz-Harrer-Straße
- Keine Nutzungsneutralität (Struktur für 50 Jahre festgeschrieben)
- Architektur (Glasfassade, horizontale Gliederung)
- Kein Beitrag zum öffentlichen Raum > keine Belebung der Stadt

Fußgänger Frequenzen (geschätzt)

Einrichtung	Fußgänger pro Tag
Supermarkt ca. 500 m ²	500 - 800
Gasthaus (gutgehend)	200 - 400
Bäckerei	100- 300
Trafik	200 - 500
Schuhgeschäft	50 - 150
EKZ 5.000 m ²	2.000 - 4.000
Drogerie	300 - 500
Gemeindeamt	20 - 100

Nur ein Supermarkt, ein gutgehendes Gasthaus bzw. ein innerörtliches EKZ generiert ausreichend Fußgängerfrequenz, wodurch auch die anderen Geschäfte belebt werden. Die Situierung des Frequenzbringers im Ortsgefüge ist essentiell.

Zusammenfassung:

Was führt zu einer Ortskernstärkung bzw. -belebung

Baustruktur:

- Ausbildung der Ränder (Geschäfte bzw. Dienstleistung in den Sockelzonen)
- Ensemblewirkung
- „Kleinheit“ der Plätze bzw. des Zentrums (Fußläufigkeit)
- Nutzungsneutralität der EG-Zone
- Aufenthaltsqualität (Platzgestaltung, Möblierung)
- Erreichbarkeit und Netzwirkung (Fuß, Rad, PKW)
- „Knochen-Prinzip“, Kopplungskäufe

Diese Qualitäten werden in einem guten Bebauungsplan, Strukturplan bzw. ISEK definiert.

Frequenzbringer (welcher in der Baustruktur möglich sein muss):

- Supermarkt
- Gutgehendes Gasthaus
- Innerstädtisches EKZ

Naturns, Südtirol

EG - Sockelzone = Nahversorger

OG = Wohnbau



Bischofshofen - Begegnungszone Bahnhofstraße



Es wäre möglich!
„Eine Episode aus Straßwalchen“





kleiner Supermarkt und Bäckerei in einem historischen Gebäude in St. Pauls, Südtirol

Danke!

Zusammenstellung:

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen - Gemeindeentwicklung
Schillerstraße 25
5020 Salzburg

Dir. DI Peter Haider
Tel: 0662 623544 - 11
peter.haider@salzburg.gv.at

DI Robert Krasser
Tel: 0662 623544 - 22
robert.krasser@salzburg.gv.at

DI Nikola Kern
nikola.kern@salzburg.gv.at