

# 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)

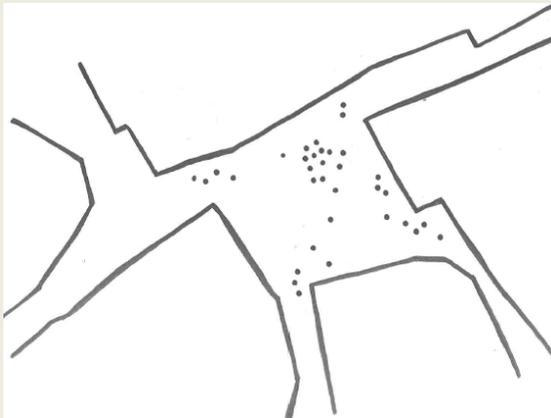
Ungleiche Wettbewerbsbedingungen zwischen Innenstadt- und „Grüne-Wiese-Standorten“

- 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“

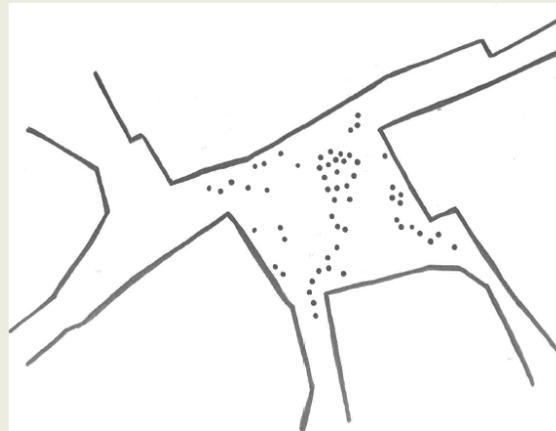
am Beispiel Hallein Mathias-Bayrhamer-Platz 1.740 m<sup>2</sup>

34 Personen  
50 m<sup>2</sup> pro Person



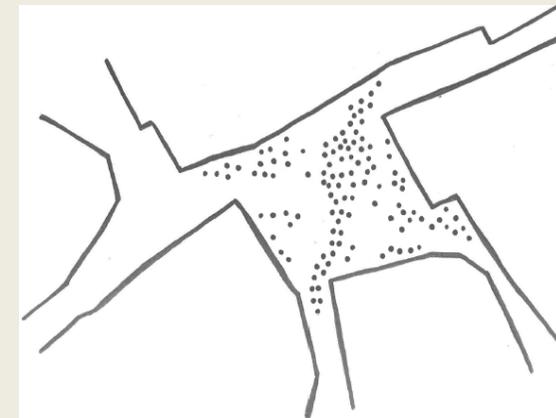
Fläche wirkt  
ausgestorben

58 Personen  
30 m<sup>2</sup> pro Person



Fläche wirkt gerade  
noch belebt

116 Personen  
15 m<sup>2</sup> pro Person



Fläche wirkt belebt

## Beispiel Straßwalchen

9.000 m<sup>2</sup>

15m<sup>2</sup> pro Person .....belebt

30m<sup>2</sup> pro Person.....Grenze

50m<sup>2</sup> pro Person.....leer

### Daraus folgt:

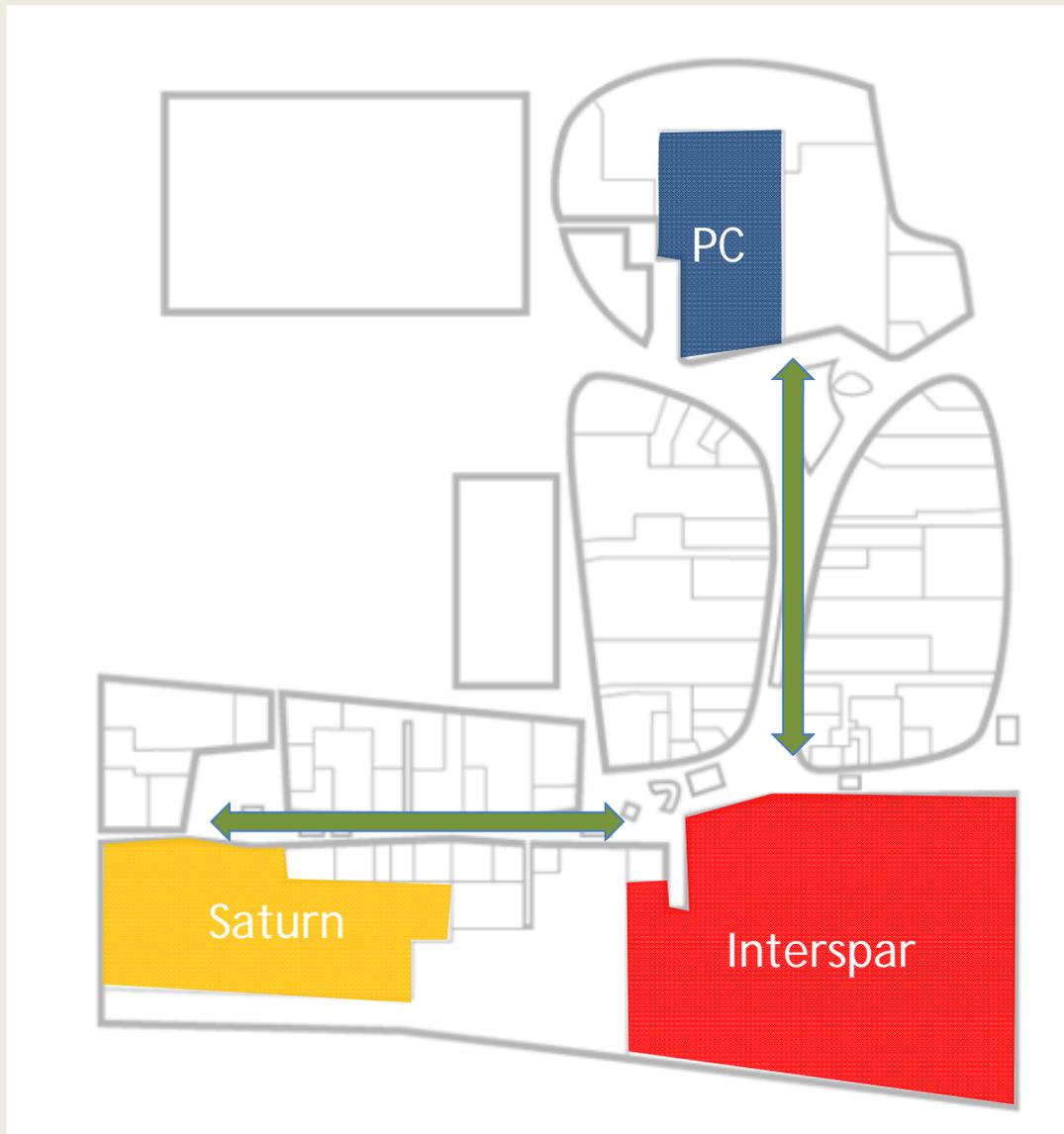
Bei 9.000 m<sup>2</sup> müssten sich ca. 300 Personen im Zentrum aufhalten, damit der Raum als „belebt“ wahrgenommen würde.

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.

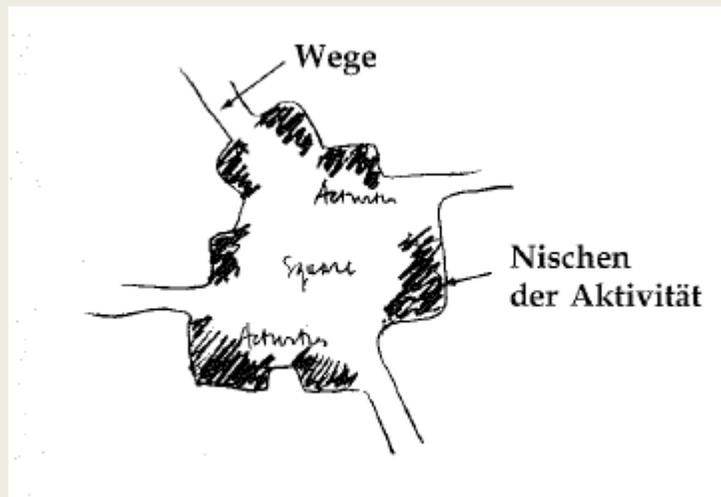
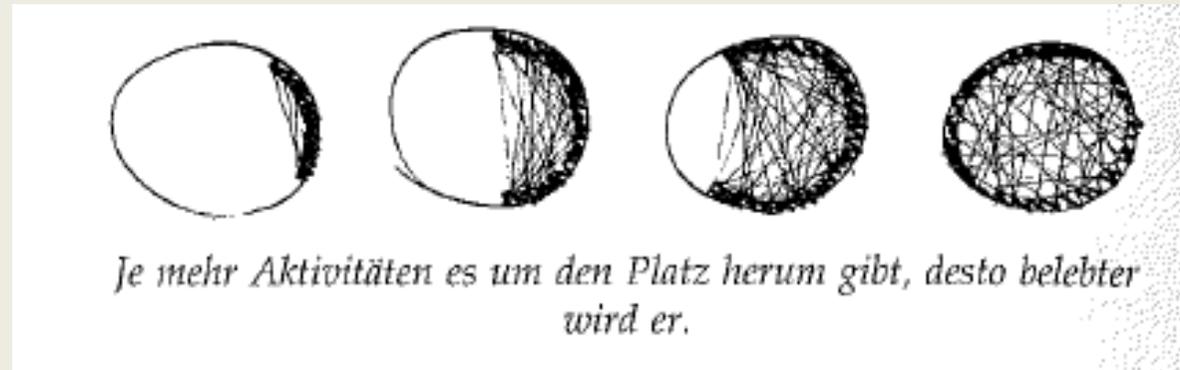
Die Gestaltung des Weges „dazwischen“ ist entscheidend für die Dauer des Aufenthalts.

„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 <sup>2</sup>	500 - 800
Gasthaus (gutgehend)	200 - 400
Bäckerei	100- 300
Trafik	200 - 500
Schuhgeschäft	50 - 150
EKZ 5.000 m <sup>2</sup>	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