

Überblick: Stadtentwicklung und Innenstadtbelebung



... leben voller Möglichkeiten



Ein Netzwerk zwischen Gemeinde, Wirtschaftsbund, Stadtmarketing und NÖ Stadterneuerung.



... leben voller Möglichkeiten



WIRTSCHAFTSBUND

niederösterreichische
DORF & STADT
erneuerung



Ausgangssituation

ZAHLEN UND FAKTEN ZUM WIRTSCHAFTSRAUM „WAIDHOFEN/YBBS“

Statutarstadt Waidhofen/Ybbs

- Einwohner 11.571
- Haushalte 4.500

- Fläche 131,6 km²
- Waldanteil 43,7 %
- Bauflächenanteil 0,8 %

- Nächtigungen 45.702 im Jahr 2012
- Gästebetten 380

- **Betriebe 580 (180 Gewerbe, 270 Handel, 22 Industrie, 108 Dienstleistung)**
rund 140 Handels- u. Dienstleistungsbetriebe im Stadtkern

- Pflichtschulen 9
- Kindergärten 9
- Höhere Schulen 4

Waidhofner Innenstadt

- Rund 140 Handels- u. Dienstleistungsbetriebe
- Davon 28 Gastronomiebetriebe mit 20 Schanigärten und ca. 500 Schanigarten-Sitzplätzen
- Rund 1.100 Parkplätze im und um das Zentrum, u. a. Schaffung von zentrumsrelevanten Parkplätzen, wie z.B. Parkdeck „Schloss an der Eisenstraße“ und „Pfarrgartenparkdeck“

Studien und Konzepte, die in den letzten 20 Jahren für Waidhofen an der Ybbs entwickelt und auch umgesetzt wurden:

- Städtebauliches Leitprojekt erstellt von Herrn Architekt DI Ernst Beneder
- Die Realisierung des offenen Rathauses zu einem „offenen“ Bürgerzentrum
- Innenstadtgestaltung: Die gesamte Oberfläche der Innenstadt wurde mit dem „Wiener Würfel“ gepflastert
- Freizeit-touristisches Kursbuch 2008: Erstellt von der ETB Tourismusberatung GmbH
- Stadterneuerung, Sonderprojekt zur Zentrumsbelebung von 2005 bis 2015
- Festlegung der Zentrumszone und somit kein Einkaufszentrum auf der grünen Wiese
- Wohnbauforschungsprojekt 2011 bis 2013
- Markenprozess von 2012 bis 2014
- Stabstelle „Stadtentwicklung“ ab 2014
- Stadterneuerung ab 2015

PROJEKT „ZENTRUMSENTWICKLUNG IN WAIDHOFEN/YBBS“ VON 2005 BIS 2015

Waidhofen/Ybbs ist wie viele andere Städte vom rasanten Strukturwandel im Handel- und Gewerbebereich stark betroffen. Ab 1990 konnte man diese schleichende Entwicklung im Innenstadtbereich stärker verspüren.

Der Tiefpunkt war 2003/2004 erreicht. In der Innenstadt standen rund 2.500 m² Handels- und Dienstleistungsflächen leer, rund 1/4 der Innenstadtgeschäfte war geschlossen. Diese Entwicklung wurde durch einige Faktoren noch verstärkt:

- Übersiedelung der Hofer-Filiale aus dem Stadtgebiet auf die grüne Wiese
- Schulfreier Samstag an den Pflicht- und Mittelschulen
- Absiedelung eines Facharztcenters aus der Innenstadt

GEGENSTRATEGIEN

Bestellung eines Innenstadtkoordinators

- ... mit Stadtsenatsbeschluss vom 24.11.2005 zur Schaffung einer Verbindung zwischen der Wirtschaft, den Hauseigentümern und der Stadt Waidhofen/Ybbs sowie und den Tourismus- und Freizeitangeboten.

Innenstadtkoordination

- Durch die Bestellung des Innenstadtkoordinators und der Organe des Vereins Stadtmarketing Waidhofen/Ybbs können gemeinsam mit der Stadt Waidhofen/Ybbs für die Innenstadt relevante Maßnahmen effizient und rasch umgesetzt werden.

Arbeitsweise bei der Innenstadtkooperation

- Die Kooperation mit allen Organisationen und der Stadt Waidhofen/Ybbs wird gelebt und bringt eine enorme Umsetzungskraft. Die Schaffung von klaren Verantwortungsstrukturen und Zuständigkeiten sowie Menschen mit einer positiven Einstellung sind die Grundvoraussetzungen für unsere Arbeit zum Wohl der Stadt Waidhofen/Ybbs, nach dem Motto: „Nicht nörgeln, sondern Lösungen und Veränderungen bringen uns hier weiter“.
- Die Innenstadtkoordination fungiert als Klammer über alle Aktivitäten und Bereiche und hat nicht die Aufgabe sich selbst zu profilieren, sondern ist Organisator und Koordinator für das Zusammenspiel aller Kräfte, die für Waidhofen/Ybbs etwas bewegen möchten.
- Ein besseres Verständnis und eine gute Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Politik und Hausbesitzern bringen die wirtschaftliche Entwicklung weiter. Die Gleichzeitigkeit sowie die kurz- und mittelfristigen Maßnahmen und die Verbesserung der Rahmenbedingungen sind das Geheimnis der positiven Veränderung.

Einführung der Leerflächenerhebung

- www.komsis.at: Um einen transparenten Stand aller Leerflächen in der Innenstadt zu erhalten (professionelles Leerflächenmanagement), in Zusammenarbeit mit den ansässigen Immobilienhändlern, den Hausbesitzern und dem regionalen Innovationszentrum Waidhofen/Ybbs.

Gesamtheitliche Betrachtung der Stadthäuser

- Vom Keller bis zum Dachgeschoß hat jedes Haus seine Nutzungspotentiale. Im Rahmen des Wohnbauforschungsprojektes mit dem Titel: „Wohnen und Wirtschaften in Altstadtzentren als Beitrag zur langfristigen Stadtkernbelebung“.
- Hier wurden die Gebäudepotentiale im Stadtkern von Waidhofen/Ybbs genauer analysiert und im Zuge von Hausbesitzerstammtischen die realistischen Sanierungspotentiale erarbeitet.

Fördermaßnahmen zur Belebung der Innenstadt

- Zinszuschuss
Zinszuschuss bei Investitionen in die Modernisierung von Geschäfts- und Betriebsräumen durch Zubauten, Umbauten sowie Neuanschaffungen.
- Mietzuschuss für Ansiedelungen
Bei Neugründung sowie Betriebsübernahme von zukunftsorientierten Unternehmen des Handels und konsumnahen Dienstleistungen im Bereich der Waidhofner Innenstadt. Der Zuschuss erfolgt direkt an den Mieter: gefördert werden nach Abschluss des 1. Bestandsjahres Euro 2,00 pro Quadratmeter, im zweiten Bestandsjahr Euro 1,00 pro Quadratmeter.
- Fassadensonderförderung
Im Rahmen der im Jahr 2007 stattfindenden Landesausstellung hat der Gemeinderat der Stadt Waidhofen/Ybbs eine Fassadensonderförderung beschlossen und zwar für die Renovierung von Fassaden sowie Innenhöfen und Räumen. Der Baukostenzuschuss wird in der Höhe von 1/6 der Baukosten, höchstens jedoch bis zu einer Baukostensumme von Euro 13.000,00 als Subvention gewährt.
- Ökologische Wohnbauförderungen
Bei Bezug einer Mietwohnung in der Innenstadt bzw. Adaptierung einer Altbauwohnung in der Innenstadt bei einer Höchstsumme des Darlehens Euro 3.600,00 bzw. Euro 2.200,00.

Hauseigentümer und Bau- sowie Gewerbeverfahren

- Einrichtung des Stadtbaubeirates gemäß den Statuten vom 01.06.2005, welcher beratende Funktion für Bauwerber im Innenstadtbereich bei Realisierung von Bauvorhaben hat.

- Ausweisung der „Zentrumszone“ in Zusammenarbeit mit Vertretern der Kaufmannschaft, dem Innenstadtkoordinator und der Stadt Waidhofen/Ybbs nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 1976 und Beschlussfassung im Gemeinderat der Stadt Waidhofen/Ybbs im Juni 2007. Durch diese raumordnungsrechtliche Maßnahme ist sichergestellt, dass sich außerhalb des Innenstadtbereiches keine Einkaufszentren ansiedeln können.
- Koordinierung von gewerbe-, bau-, verkehrs- und denkmalschutzrechtlichen Verfahren bei der Realisierung von Bauvorhaben im Innenstadtbereich.

Erreichbarkeit sowie Parken und verkehrliche Maßnahmen für den Innenstadtbereich

- Parkgebühren der Parkdecks Pfarrgarten und Schlosscenter

Bis 2 Stunden	Euro 1,00
Bis 3 Stunden	Euro 2,00
Bis 4 Stunden	Euro 3,00
Bis 5 Stunden	Euro 4,00
Bis 24 Stunden	Euro 5,00
- Zeitraum der Vergebührung am Parkdeck Pfarrgarten
Montag bis Freitag von 00:00 bis 24:00 Uhr
Samstag von 00:00 Uhr bis Sonntag 24:00 Uhr ist das Pfarrgartendeck gratis
- Zeitraum der Vergebührung Grüner Zonen: Kinoparkplatz, Wenzlparkplatz
Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr

Bis 4 Stunden	Euro 1,00
Bis 8 Stunden	Euro 2,00
- Innenstadt
Montag bis Samstag
Gebührenfrei zwischen 12:00 bis 14:00 Uhr sowie zwischen 18:00 und 08:00 Uhr

Erste Stunde	Euro 0,50
Weitere 1/2 Stunde	Euro 0,50
Erste 10 Minuten	Gratis Parken

Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen

- Schaffung von zusätzlichen Radabstellplätzen im Innenstadtbereich und Führung von Radwegen von und zur Innenstadt, fallweise auch im Gegenverkehrsbereich von Einbahnen
- Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone „Begegnungszone“ in der Innenstadt „20 bis 30 km/h“
- Reduzierung der Verkehrszeichen in der Innenstadt aufgrund des von Architekt DI Ernst Beneder erarbeiteten städtebaulichen Leitkonzeptes
- Verdichtung des Citybusverkehrs PAL 1646 in der Innenstadt und Errichtung einer zentralen Ein- und Ausstiegsstelle am Unteren Stadtplatz

- Errichtung eines Leit- und Infosystems für die Innenstadt mit einer entsprechenden Information über die wesentlichen Verkehrsachsen im Innenstadtbereich am Ortsbeginn
- Verbesserung des Geh- und Radwegsystems von und zur Innenstadt, zuletzt durch die Errichtung eines Geh- und Radweges vom Hauptbahnhof in die Innenstadt

Aktivitäten des Vereins Stadtmarketing Waidhofen/Ybbs

- Für innenstadtrelevante Veranstaltungen, wie Einkaufsnächte, Märkte, Weihnachtsaktionen, ... werden entsprechende Werbemaßnahmen unter dem Motto „Waidhofen/Ybbs ... leben voller Möglichkeiten“ durchgeführt
- Den Kaufleuten der Innenstadt werden Schulungen für Service- und Qualitätsverbesserungen angeboten
- Homepage des Vereins Stadtmarketing Waidhofen/Ybbs: www.waidhofen-ganz-deine-einkaufstadt.at
- Frequenz- und Kundenzählungsanalysen
- Kundenfreundliche Öffnungszeiten sowie Angebotspakete
- Ständige Bewerbung des Wochenmarktes

Welche Ergebnisse wurden mit der Umsetzung der Maßnahmen erreicht

- Durch die aktive Leerflächenvermittlung und Branchenansiedelung gab es innerhalb von 10 Jahren rund 51 Veränderungen bei unseren Innenstadtgeschäften. 33 Betriebe bzw. Branchen sind neu gekommen, bei den restlichen 18 Betrieben handelt es sich um Erweiterungen, Betriebsübernahmen und Umsiedelungen.
- Vor allem unsere Nahversorger-Betriebe im Stadtgebiet bringen eine gute Kundenfrequenz. Wir haben im Stadtkern noch 15 Nahversorger-Betriebe d.h. Lebensmittelgeschäfte, Trafiken, Bäcker, Fleischhauer und Kaffeehäuser. Was immer wieder unterschätzt wird: die 15 Nahversorger bringen rund 50 % der täglichen Kundenfrequenz.
- Von 2005 auf 2013 konnte die Kundenfrequenz in der Innenstadt um 30 % erhöht werden.
- Der Wochenmarkt am Dienstag und Freitag ist unser größter Frequenzbringer. Die vielen Fachgeschäfte und der historische Stadtraum sind unsere Stärke, wir können den Kunden und Besuchern ein ansprechendes Ambiente bieten.
- Durch die koordinierte Vorgangsweise der Behörde konnte die Verfahrensdauer bei Abwicklung eines konzentrierten bau-, gewerbe-, wasser- und verkehrsrechtlichen Verfahren auf ca. 3 bis 4 Wochen ab Antragstellung reduziert werden.

Welche Auswirkungen hat dieser Erfolg für Waidhofen/Ybbs

- › Neue Arbeitsplätze in der Innenstadt durch das zusätzliche Verkaufspersonal bei den Neugründungen und Erweiterungen sowie Übersiedelungen
- › Die rund 51 Veränderungen (Neugründungen, Erweiterungen, Übersiedelungen) lösten zusätzliche Investitionen im Bau- und Baunebengewerbe aus
- › Eine Frequenzsteigerung, somit sind mehr Personen in der Innenstadt
- › Zurückgewinnung von Kaufkraft nach Waidhofen/Ybbs
- › Steigerung der gesamten Parkeinnahmen
- › Mit den Einkaufsgutscheinen und dem Weihnachtsgewinnspiel des Vereins Stadtmarketing Waidhofen/Ybbs wird Kaufkraft an Waidhofen gebunden
- › Wertsteigerung der Häuser in der Innenstadt, denn ein vermietetes Haus bringt mehr Einnahmen als ein leerstehendes Haus bzw. hält seinen Verkehrswert

Ziele und Ausblick für die nächsten Jahre

- › Schaffung bzw. Sanierung von zeitgemäßen Wohnungsflächen in der Innenstadt.
- › Mit den Hausbesitzerstammtischen schaffen wir Bewusstseinsbildung für Wohnen im Zentrum. **2020 sollen 500 Personen mehr im historischen Zentrum von Waidhofen/Ybbs wohnen.**
- › Laufende Ansiedlungspolitik, vor allem Dienstleistungs- und Gesundheitsnutzungen
- › Erhaltung unserer Nahversorger in der Innenstadt
- › Weitere Qualifizierung unserer Gastronomie- und Handelsbetriebe
- › Erhaltung und weiterer Ausbau unserer Wochenmärkte

Gesamtvermarktung der Angebote des Stadtzentrums sowie des Tourismus- und Wirtschaftsstandortes Waidhofen/Ybbs unter dem Motto: ... leben voller Möglichkeiten.



... leben voller Möglichkeiten



... leben voller Möglichkeiten



... leben voller Möglichkeiten



... leben voller Möglichkeiten