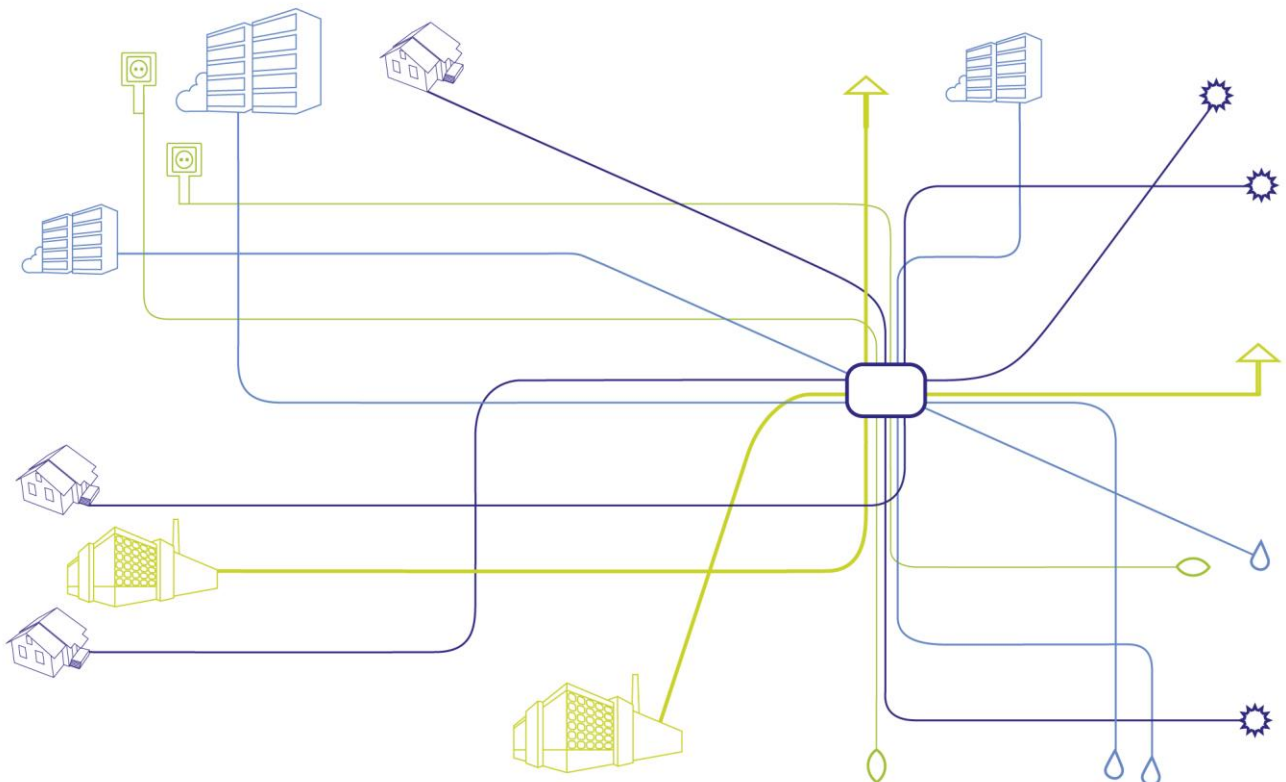




## smartWOLF

Von der Leere zur Fülle



## VORWORT

Die Publikationsreihe **BLUE GLOBE REPORT** macht die Kompetenz und Vielfalt, mit der die österreichische Industrie und Forschung für die Lösung der zentralen Zukunftsaufgaben arbeiten, sichtbar. Strategie des Klima- und Energiefonds ist, mit langfristig ausgerichteten Förderprogrammen gezielt Impulse zu setzen. Impulse, die heimischen Unternehmen und Institutionen im internationalen Wettbewerb eine ausgezeichnete Ausgangsposition verschaffen.

Jährlich stehen dem Klima- und Energiefonds bis zu 246 Mio. Euro für die Förderung von nachhaltigen Energie- und Verkehrsprojekten im Sinne des Klimaschutzes zur Verfügung. Mit diesem Geld unterstützt der Klima- und Energiefonds Ideen, Konzepte und Projekte in den Bereichen Forschung, Mobilität und Marktdurchdringung.

Mit dem **BLUE GLOBE REPORT** informiert der Klima- und Energiefonds über Projektergebnisse und unterstützt so die Anwendungen von Innovation in der Praxis. Neben technologischen Innovationen im Energie- und Verkehrsbereich werden gesellschaftliche Fragestellung und wissenschaftliche Grundlagen für politische Planungsprozesse präsentiert. Der **BLUE GLOBE REPORT** wird der interessierten Öffentlichkeit über die Homepage [www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at) zugänglich gemacht und lädt zur kritischen Diskussion ein.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem Forschungs- und Technologieprogramm „**Smart Cities Demo – 10. Ausschreibung**“. Mit diesem Förderprogramm verfolgt der Klima- und Energiefonds das Ziel, große Demonstrations- und Pilotprojekte zu initiieren, in denen bestehende bzw. bereits weitgehend ausgereifte Technologien und Systeme zu innovativen interagierenden Gesamtsystemen integriert werden.

Wer die nachhaltige Zukunft mitgestalten will, ist bei uns richtig: Der Klima- und Energiefonds fördert innovative Lösungen für die Zukunft!



Theresia Vogel  
Geschäftsführerin, Klima- und  
Energiefonds



Ingmar Höbarth  
Geschäftsführer, Klima- und  
Energiefonds

## PUBLIZIERBARER ENDBERICHT

### A. Projektdetails

<b>Kurztitel:</b>	smartWOLF
<b>Langtitel:</b>	SmartWOLF - Von der Leere zur Fülle
<b>Programm:</b>	Smart Cities Demo – 10. Ausschreibung Living Urban Innovation (2018)
<b>Dauer:</b>	07.01.2019 bis 28.02.2020
<b>KoordinatorIn/ ProjekteinreicherIn:</b>	SCAN – Agentur für Markt- und Gesellschaftsanalytik e. U.
<b>Kontaktperson – Name:</b>	Mag. Rainer Rosegger
<b>Kontaktperson – Adresse:</b>	SCAN - Agentur für Markt und Gesellschaftsanalytik e. U. Josefigasse 1, 8020 Graz
<b>Kontaktperson – Telefon:</b>	+43 699 12675859
<b>Kontaktperson – E-Mail:</b>	rainer.rosegger@scan.co.at
<b>Projekt- und KooperationspartnerIn (inkl. Bundesland):</b>	Stadtgemeinde Wolfsberg (Kärnten) JOANNEUM RESEARCH Forschungsgesellschaft mbH/LIFE – Zentrum für Klima, Energie und Gesellschaft (Steiermark) NYXAS – Agentur für Design und Kommunikation (Steiermark)
<b>Projektwebsite:</b>	<a href="https://freiraum.slma.at">https://freiraum.slma.at</a>
<b>Schlagwörter (im Projekt bearbeitete Themen- /Technologiebereiche)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Gebäude <input type="checkbox"/> Energienetze <input checked="" type="checkbox"/> andere kommunale Ver- und Entsorgungssysteme <input checked="" type="checkbox"/> Mobilität <input checked="" type="checkbox"/> Kommunikation und Information
<b>Projektgesamtkosten genehmigt:</b>	74.629,00 €
<b>Fördersumme genehmigt:</b>	50.000,00 €
<b>Klimafonds-Nr:</b>	KR18SC0F14279
<b>Erstellt am:</b>	26.05.2020

Diese Projektbeschreibung wurde von der Fördernehmerin/dem Fördernehmer erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Klima- und Energiefonds keine Haftung.

## B.1 Kurzfassung

<p><b>Ausgangssituation / Motivation:</b></p>	<p>Wie in zahlreichen anderen Klein- und Mittelstädten Österreichs bzw. Europas ist auch das historische Zentrum der Stadt Wolfsberg von einem Strukturwandel mit einer Zunahme von Leerständen betroffen. Die Veränderungen in Handel und Gewerbe, Einkaufsverhalten und Mobilität sowie Zersiedelung auf der grünen Wiese sind Gründe dafür. Seit dem Jahr 2012 wird in der Stadt Wolfsberg an der Stärkung der historischen Altstadt gearbeitet: Im Rahmen von Fokusgruppendifkussionen wurden Handlungsoptionen für die Innenstadt von Wolfsberg erarbeitet. Unter anderem wurden die Einführung einer Begegnungszone und die Neugestaltung eines zentralen innerstädtischen Platzes vorgeschlagen. Im Jahr 2015 wurde dazu ein Architekturwettbewerb und ein darauf aufbauender ambitionierter Partizipationsprozess gestartet. Dieser Wettbewerb wurde von balloon ZT GmbH gewonnen und der erste Bauabschnitt der Platzgestaltung im Jahr 2019 fertiggestellt. Gleichzeitig wurde eine Begegnungszone entsprechend Straßenverkehrsordnung (STVO) eingeführt. Damit sollte die Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöht werden. Gleichzeitig wurde im Jahr 2016 ein umfassendes Leerstandsmanagement entwickelt und implementiert. In den letzten drei Jahren konnten dadurch signifikante Erfolge in der Belebung des Standortes erzielt werden: Leerstände werden systematisch erhoben, eine Leerstandsplattform wurde eingerichtet und die Zwischennutzung von leerstehenden Objekten gestartet. Leerstände konnten in diesem Zeitraum durch die umfassenden Maßnahmen teilweise um die Hälfte reduziert werden und innovative Start-Ups eroberten leerstehende Lokale in der Innenstadt.</p> <p>Im Jahr 2019 wurden diese Maßnahmen zur Stärkung der Wolfsberger Innenstadt in das Projekt smartWOLF übergeführt, um entsprechend dem Ansatz der Smart-Cities-Initiative den integrativen, systemübergreifenden Charakter des Prozesses auszubauen und den Innovationscharakter zu forcieren. Hierbei wurden Methoden für die Leerstands- und Standortanalyse weiterentwickelt sowie Impulsmaßnahmen gesetzt. Ziel des Sondierungsprojekts war es, aufbauend auf bisherigen Planungen und Umsetzungen, ein integriertes zukunftsfähiges Konzept zur Weiterentwicklung des Stadtzentrums zu erstellen. Dadurch soll Wolfsberg einen Modellcharakter im Umgang mit den Herausforderungen von „Small Smart Cities“ im 21. Jahrhundert erzielen. Zum Zeitpunkt der Berichtslegung ist nicht absehbar, wie sich die Corona-Krise im Frühjahr 2020 auf den Standort auswirken wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Maßnahmen zur Stärkung innerstädtischer Quartiere noch mehr an Relevanz gewinnen werden.</p>
<p><b>Bearbeitete Themen-/ Technologiebereiche:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leerstandsmanagement</li> <li>- Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt</li> <li>- Innovative Lösungen für Leerstand</li> <li>- Öffentlicher Raum</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrumsentwicklung, Gewerbe im Stadtkern und nachhaltige Nutzung bzw. Nutzungsdurchmischung</li> <li>- Wohnen, Leben und Handel in der Innenstadt</li> <li>- Kommunikation und Information</li> </ul>
<p><b>Inhalte und Zielsetzungen:</b></p>	<p>Ziel des Projekts war es, an den bisherigen Tätigkeiten in der Stadt Wolfsberg anzuknüpfen und die Analysemethoden sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Stärkung von Innenstädten unter dem Aspekt von Innovation und Übertragbarkeit weiterzuentwickeln. Im Zentrum standen Fragen des Umgangs mit leerstehenden Geschäftslokalen und Wohnungen in der Innenstadt, der Nutzung des öffentlichen Raums, der Mobilität, des Zusammenlebens und des innerstädtischen Handels. Im Rahmen des Projekts konnte das Wolfsberger Leerstandsmanagement adaptiert und die aktuelle Situation mittels neuen methodischen Zugängen erhoben werden. Weiters wurde die Leerstandsanalyse um das zur Belebung der Innenstadt sehr wichtige Themenfeld 'Wohnen' ausgeweitet. Im stadtreionalen Kontext wurden demographische Daten und Kaufkraftströme analysiert sowie Handelssegmente über Heat-Maps räumlich verortet. Mit dieser Grundlage konnten drei Szenarien für die künftige Entwicklung der Innenstadt skizziert werden. Unter anderem zeigen die Untersuchungen den Erfolg in der Reduktion von Leerständen. Die Analysen zeigen, dass die InnenstadtbewohnerInnen überdurchschnittlich jung und die innerstädtische Gewerbestruktur ausgewogen ist. Diese Kriterien werden als Potential für die weitere Entwicklung der Wolfsberger Innenstadt gesehen. Im Rahmen von vier Fokusgruppendifkussionen wurde mit unterschiedlichen relevanten Bevölkerungsgruppen an möglichen Entwicklungen gearbeitet. Die Auswahl der Teilnehmergruppen erfolgte über eine Stakeholderanalyse, um die relevantesten Gruppen in den Prozess einzubinden: Jugendliche, HauseigentümerInnen, VertreterInnen der Start-Ups und InnenstadttivistInnen aus dem Bereich Zivilgesellschaft, Kunst und Kultur.</p> <p>Über räumliche und städtebauliche Analysen wurden „Smart-Spots“ identifiziert: Dabei handelt es sich um Orte, wo mittels temporärer oder dauerhafter Interventionen "Brückenfunktionen" zwischen unterschiedlichen (Sozial-)Räumen und neuen Attraktivitäten in der Innenstadt geschaffen werden können.</p> <p>Insgesamt zeigt sich, dass die positive Entwicklung über die letzten Jahre vor allem auf neue innovative Geschäftsmodelle und Aktivitäten von AkteurInnen aus dem Bereich Kunst und Kreativwirtschaft zurückzuführen ist. Deswegen zielen die Handlungsempfehlungen vor allem darauf ab, neben der Weiterführung bisheriger Maßnahmen insbesondere den Bereich der Share-Economy, Social Businesses bzw. das Gemeinschaftsleben zu forcieren. In diese Richtung wurde innerhalb des Projekts ein Impuls gesetzt: Im Jänner 2020 wurde der erste Tauschladen in einem Leerstand in der Innenstadt eröffnet.</p>

<b>Methodische Vorgehensweise:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sekundärdatenanalyse (Demographie, Handel und Gewerbe, Leerstände)</li> <li>- Qualitative Interviews</li> <li>- Fokusgruppendifkussionen</li> <li>- Begehungen</li> <li>- Befragung (Online-Konsultation)</li> <li>- Impulsmaßnahmen &amp; Beteiligung</li> </ul>
<b>Ergebnisse und Schlussfolgerungen:</b>	<p>Ausgehend von den umfassenden interdisziplinären Analysen wurde ein Standortkonzept für die Innenstadt von Wolfsberg formuliert, das sich als Weiterführung des "Sozialen Leitbildes: Masterplan Obere Stadt Wolfsberg" versteht, welches 2016 als Ergebnis eines umfassenden Beteiligungsprozesses erstellt wurde. In diesem Standortkonzept werden Empfehlungen für die Bereiche Stadt- und Raumplanung, Wohnen, Wirtschaft, Handel und Gewerbe, Leerstandsmanagement, öffentlicher Raum, Standortmarketing und Mobilität festgehalten. Dieses Standortkonzept ist als "Living Paper" zu verstehen, wo Lernerfahrungen und Entwicklungen laufend aktualisiert werden können. Das im Rahmen des Projekts entwickelte Monitoringkonzept kann hierfür als Leitfaden dienen.</p>
<b>Ausblick:</b>	<p>Das vorliegende Standortkonzept wird eine Grundlage für die Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts (OEK) sein. Es soll eine Basis für weitere Diskussionen, Beteiligungsprozesse und Maßnahmenplanungen bieten. Ergebnisse und Erfahrungen sollten in dieses Konzept integriert werden und damit eine wachsende Wissensbasis zur nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt von Wolfsberg mit zufriedenen BewohnerInnen, einer diversen und funktionierenden Gewerbe- und Handelslandschaft sowie einer Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes sein. Weiters sollten die Ergebnisse in die nächsten "Baustufen" zur Neugestaltung der Innenstadt von Wolfsberg integriert werden. Es ist auch geplant, ein Demonstrationsvorhaben im Rahmen der Smart Cities Initiative des Klima- und Energiefonds einzureichen.</p>

## B.2 English Abstract

<p><b>Initial situation / motivation:</b></p>	<p>As observed in other small and medium-sized towns in Austria and Europe, the historical center of the city of Wolfsberg is undergoing structural change with an increase of vacancies. Reasons for this lie in changes in commerce and trade, shopping behavior and mobility as well as urban sprawl. Since 2012, the city of Wolfsberg is working on strengthening the historic city center: Within the scope of focus group discussions, recommended actions for the city center of Wolfsberg were elaborated. Amongst other things, the introduction of an encounter-zone and the redesign of a central inner city square were suggested.</p> <p>In 2015 an architecture competition and an accompanying ambitious participation process were carried out. This competition was won by balloon ZT GmbH and the first construction phase of the redesign of the main town square was completed in 2019. At the same time an encounter-zone according to road traffic regulations (STVO) was implemented. This should improve the quality of life and stay in the city center. Simultaneously a comprehensive vacancy management was developed and implemented in 2016. In the past three years significant results in the revitalization of the city center were achieved: data of vacancies have been systematically collected, a vacancy platform has been created and the interim use of vacant objects was initiated. During this period vacancies have been reduced by half due to the extensive measures and innovative start-ups moved to vacant premises in the city center.</p> <p>In 2019, these measures for the development of the city center of Wolfsberg were transferred into the smartWOLF project, according to the Smart Cities Initiative approach with an integrative and cross-system character of process and promoting the innovative character. Methods for the vacancy and location analysis were developed further and impulse actions were carried out. The aim of the exploratory project was to improve an integrated future-oriented concept for the further development of the city center, based on previous planning and implementation. Therefore, the city of shall become a role-model in dealing with the challenges of "small smart cities" in the 21st century.</p> <p>At the time the report is being completed, it is not clear how the Corona crisis (spring 2020) will affect the location. However, it can be assumed that measures to strengthen inner-city quarters will become even more relevant.</p>
<p><b>Thematic content / technology areas covered:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vacancy management</li> <li>- Measures to strengthen the city center</li> <li>- Innovative solutions for vacancies</li> <li>- Public Space</li> <li>- Center development, trade in the city center and sustainable use or mixed use of urban areas</li> <li>- Dwelling, living and trading in the city center</li> <li>- Communication and information</li> </ul>

<p><b>Contents and objectives:</b></p>	<p>The aim of the project was to build on the previous activities in the city of Wolfsberg and to further develop the analysis methods and the measures derived from them to strengthen city centers with a focus on innovation and transferability. The focus was on questions of how to deal with empty business premises and apartments in the city center, the use of public space, mobility, living together and inner-city trade. As part of the project, Wolfsberger's vacancy management system was adjusted and the current situation was assessed using new methodological approaches. Furthermore, the vacancy analysis was expanded to include the area of 'living', which is very important to revitalize the city center. In the urban-regional context, demographic data and purchasing power flows were analyzed, and retail segments were spatially located using heat maps. On this basis, three scenarios for the future development of the city-center could be outlined. Among other things, the studies show the success in reducing vacancies. The analyzes show that inner-city residents are above average young age and the inner-city commercial structure is balanced. These criteria are seen as great potential for the further development of Wolfsberg city center. In the context of four focus group discussions, various relevant population groups worked on possible measures for further developments. The groups of participants were selected using a stakeholder analysis in order to involve the most relevant groups in the process: young people, house owners, representatives of start-ups and city center activists from the areas of civil society, art and culture.</p> <p>"Smart spots" were identified through spatial and urban planning analyzes: These are locations where temporary or permanent interventions can be used to create "bridge functions" between different (social) spaces and new attractions in the city center.</p> <p>Overall, it can be seen that the positive development over the past few years is primarily due to new innovative business models and activities by actors from the art and creative industries. For this reason, the recommendations for actions primarily aim to address the area of the share economy, social business and community life in addition to the continuation of previous measures. In this context, an impetus was set within the project: In January 2020, the first exchange shop ("Tauschladen") opened in a vacancy in the city center.</p>
<p><b>Methods:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secondary data analysis (demography, trade and commerce, vacancies)</li> <li>- Qualitative interviews</li> <li>- Focus group discussions</li> <li>- On-site visits</li> <li>- Survey (online consultation)</li> <li>- Impulse measures &amp; participation</li> </ul>
<p><b>Results:</b></p>	<p>Based on the comprehensive interdisciplinary analyses, a location concept for the city center of Wolfsberg was developed, which serves as a continuation of the "Social Guideline: Master Plan Upper City Wolfsberg", which was created in 2016 as the result of an extensive participation</p>

	<p>process. This location concept contains recommendations for the areas of urban and spatial planning, living, business, trade and commerce, vacancy management, public space, location marketing and mobility. It is to be understood as a "living paper", where learning experiences and developments can be continuously updated. The monitoring concept developed as part of the project can serve as a guideline therefor.</p>
<p><b>Outlook / suggestions for future research:</b></p>	<p>The present location concept will act as basis for the development of the local development concept (OEK). It should provide a basis for further discussions, participation processes and planning of measures. Results and experiences should be integrated into this concept and thus act as a growing knowledge base for the sustainable development of the city center of Wolfsberg with content residents, a diverse and functioning trade and commercial landscape as well as the further development of the cultural building heritage. Furthermore, the results should be integrated in the next "construction stages" for the redesign of the city center of Wolfsberg. It is also planned to submit a demonstration project in the context of of the Climate and Energy Fund's Smart Cities Initiative.</p>

## B.3 Einleitung

Die letzten Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts waren von einem Strukturwandel in Handel und Gewerbe geprägt: Ausgehend von der "Motorisierung" der Gesellschaft wurden Handelsstandorte zunehmend außerhalb der traditionellen Stadtzentren gebaut, wo Parkplätze und große Verkaufsflächen auf der "grünen Wiese" geschaffen werden konnten. Während der PKW-Bestand 1960 in Österreich noch unter 500.000 lag, hat sich dieser Wert bis zum Jahr 2020 mehr als verzehnfacht. Im Jahr 2020 waren laut Statistik Austria 5,04 Millionen PKW's zugelassen.<sup>1</sup> Im Jahr 2019 sind in Österreich 7% der Landesfläche und 18% des Dauersiedlungsraums "versiegelt". Insgesamt stehen in Österreich nur 38% der Landesfläche als Siedlungsraum für Wohnen, Verkehr, Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft, Sport und als städtischer Grünraum etc. zur Verfügung.<sup>2</sup> Nach einem Rückgang der jährlichen Zuwachsraten wurde im letzten Jahr wieder mehr Fläche versiegelt als im Jahr zuvor. Das Umweltbundesamt fasst die negativen ökologischen und ökonomischen Folgen durch Bodenversiegelung folgendermaßen zusammen:<sup>3</sup>

- Verlust der biologischen Funktion des Bodens
- Verlust an Produktivität in der Landwirtschaft
- Gefährdung der biologischen Vielfalt
- Erhöhtes Hochwasserrisiko
- Verlust der Staubbindung
- Veränderung des Mikroklimas, Hitzeeffekte und Anstieg lokaler Temperaturen

Versiegelung und die Zunahme des motorisierten Verkehrs haben darüber hinaus Effekte auf den CO<sub>2</sub> Ausstoß. Mit einem Anteil von 30% trägt der Verkehr einen Hauptteil an diesen Emissionen. Die Siedlungsentwicklung ist damit ein wesentlicher Faktor für die Erreichung der Klimaziele. Darüber hinaus haben diese Entwicklungen, gepaart mit der Ausbreitung von Shopping Centern und dem Online-Handel, zu einer Schwächung innerstädtischer Standorte geführt. Die Abwanderung von Geschäften mit einem Rückgang von Passantenfrequenzen kann auch für bestehende Betriebe zum Problem werden. Insgesamt können oft Negativspiralen mit einer Zunahme von Leerständen in Innenstädten beobachtet werden. Welche Auswirkungen die gegenwärtige Corona-Krise auf Handel und Gewerbe in den Innenstädten haben wird, ist gegenwärtig noch nicht absehbar. Es besteht jedoch die Gefahr, dass durch die Geschäftsschließungen während des Lock-Downs und die Ausweitung des Online-Handels gerade privat geführte Einzelunternehmen unter Druck geraten und Insolvenzen zunehmen könnten. Dies würde wiederum zu einer Zunahme an Leerständen führen. Gleichzeitig besteht jedoch die Möglichkeit, Städte in Zukunft noch freundlicher für FußgängerInnen und mit mehr Platz zum Flanieren und Verweilen im öffentlichen Raum zu gestalten. Dabei muss die prozessuale Stadtentwicklung und die Beteiligung von BewohnerInnen und Anspruchsgruppen noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Bisherige Strategien zur Belebung von Orten mit Leerstandsproblemen zielen zumeist auf sektorale Lösungen ab. So wird zum Beispiel über Handelsmarketing versucht neue "Frequenzbringer" anzusiedeln. Diese Vorgehensweise ist zumeist nur bedingt erfolgreich und auch für eine "nachhaltige Stadtentwicklung" zu hinterfragen, da meist international tätige Handelsketten als Frequenzbringer fungieren. Vielmehr geht es darum, die einzelnen Bereiche vernetzt zu analysieren und integrative Lösungsansätze zu erarbeiten. Innovation in der Entwicklung von historischen Stadtzentren sehen wir darin, lebenswerte Orte zu schaffen, wo Begegnung und Austausch möglich sind. Konsumangebote sollten sich an den Bedürfnissen der Menschen orientieren und ökologisch und sozial tragfähig sein. Leerstand kann hierbei eine

1 Kraftfahrzeuge Bestand: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/energie\\_umwelt\\_innovation\\_mobilitaet/verkehr/strasse/kraftfahrzeuge\\_-\\_bestand/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/verkehr/strasse/kraftfahrzeuge_-_bestand/index.html) Abgerufen am 25.5. 2020

2 ÖROK Atlas Raumbewertung: <https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/74.pdf> Abgerufen am 28.5. 2020

3 Flächeninanspruchnahme: [https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp\\_flaecheninanspruchnahme/](https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/) Abgerufen am 25.5. 2020

wesentliche Ressource sein. Um dieses Potenzial zu heben, ist ein konsequentes und ambitioniertes Leerstandsmanagement zentraler Bestandteil. Ein solches wurde in diesem Projekt (weiter-)entwickelt. Die Identifikation von Smart-Spots im öffentlichen Raum der Innenstadt schafft die Möglichkeit, eine positive Entwicklung des Stadtzentrums zu unterstützen und dabei ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit zu forcieren. Kulturelles, soziales und räumliches Kapital werden dabei als Ressourcen für integrierte Stadtentwicklungsprozesse gesehen. Innovation ist auch die konsequente Weiterführung unseres BürgerInnenbeteiligungsprozesses, der auf eine direkte Einbindung und Umsetzungsprozesse ausgerichtet ist - schnell sichtbare Ergebnisse motivieren die Beteiligten. In diesem Bereich wurde mit der Eröffnung eines Tauschladens eine konkrete Maßnahme im Rahmen des Projekts gesetzt. So konnte, trotz Sondierungsprojekt, der Umsetzungscharakter unterstrichen und in den Köpfen der Menschen verankert werden. Es werden hiermit Möglichkeiten, Maßnahmen und Dynamiken geschaffen, mit denen es zur Umkehr von Negativspiralen im Zuge der Ausdünnung historisch gewachsener Ortszentren kommt.

Das Projekt wurde entlang einzelner Arbeitspakete (AP) umgesetzt:

- Grundlagenerhebung und -aktualisierung
- Entwicklung Standortskonzept smartWOLF
- Schaffung von Impulsmaßnahmen
- Kommunikation und Monitoring

Der vorliegende Bericht ist Teil der Projektdissemination. Es werden Hintergründe zum Projekt, Ergebnisse und Schlussfolgerungen beschrieben sowie Empfehlungen und ein Ausblick formuliert. Zum einen wird in diesem Bericht auf die spezifische Situation in Wolfsberg eingegangen. Gleichzeitig werden einzelne Module allgemein beschrieben, wodurch eine Übertragbarkeit auf andere Städte gewährleistet werden soll. Grundsätzlich versteht sich das Projekt als Beitrag zur Frage, wie Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit durch soziale Innovation generiert werden können.

## B.4 Hintergrundinformationen zum Projektinhalt

### Die Stadt Wolfsberg

Die Stadtgemeinde Wolfsberg ist seit Jahrhunderten ein wichtiger Handelsplatz und Verkehrsknotenpunkt. Im Mittelalter und in der frühen Neuzeit profitierte die Stadt einerseits von ihrer günstigen Lage an einer wichtigen Verbindungsstraße zwischen der steirischen Handelsmetropole Judenburg und dem Süden, andererseits aber auch vom ergiebigen Bergbau mit der Gewinnung von Gold, Silber und Eisen sowie Kohle.

Wolfsberg ist Bezirkshauptstadt und hat rd. 25.000 EinwohnerInnen auf einer Fläche von ca. 280 km<sup>2</sup>. Die meisten EinwohnerInnen sind in ländlich geprägten Ortschaften wohnhaft. Nur ca. 11.000 Menschen wohnen im Innenstadtbereich. Entgegen den Entwicklungen im Bezirk (Bevölkerungsrückgang) ist die EinwohnerInnenzahl in der Stadt Wolfsberg über die letzten zwei Jahrzehnte konstant.

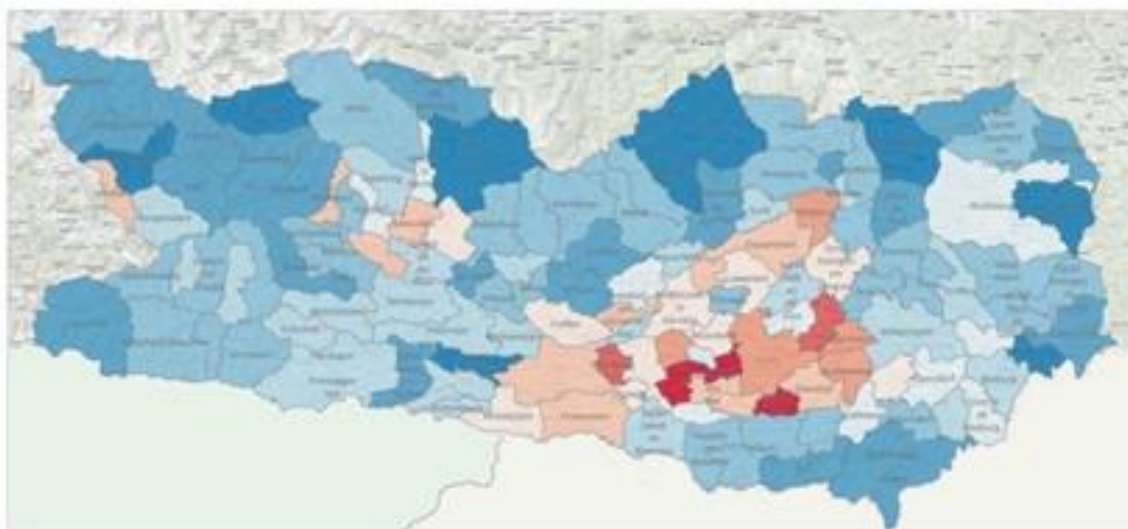


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Kärntner Gemeinden 2001-14 (Quelle: ÖROK 2014)

Trotzdem hat es in Wolfsberg wie in vielen anderen Städten eine Ausdünnung der Innenstadt gegeben. Das Shopping-Center in der Nähe des Bahnhofs sowie die Fachmarktzentren an den Rändern der Innenstadt mit den entsprechenden Parkplatzangeboten sind eine Ursache für diesen Wandel. Auch in der historischen Altstadt ist sichtbar, dass öffentlicher Raum vor allem als Stellplatz für PKW's verwendet wird, wodurch keine Aufenthaltsqualitäten gegeben sind.



Abbildung 2: Historisches Stadtzentrum in Wolfsberg vor der Neugestaltung

Im Gegensatz zu anderen Städten wurde die Herausforderung in Wolfsberg in Angriff genommen. 2014 wurde der Architekturwettbewerb „Obere Stadt Wolfsberg“ ausgeschrieben, in dem es darum ging, in etwa 7.000m<sup>2</sup> der Wolfsberger Innenstadt, vom Bleiweißparkplatz bis zum Rathausplatz, zu gestalten, attraktiver und lebendiger zu machen.

Die Herausforderungen, die im Wettbewerb neben der unmittelbaren Gestaltung des Straßenraums zu bearbeiten waren, sind unter anderem der lärmende Durchzugsverkehr, leerstehende Geschäfte, wenig Platz für FußgängerInnen und fehlende Aufenthaltsbereiche mit dem Ziel, eine großflächige Begegnungszone, die den Hohen Platz, den Getreidemarkt, den Minoritenplatz sowie die Johann-Offner-Straße bis hin zum Bleiweißparkplatz umfasst, zu schaffen. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren, zu welchem balloon architekten ZT-OG das siegreiche Projekt eingereicht haben, wurde die Bevölkerung der Stadtgemeinde im Rathaus Wolfsberg über das Ergebnis und die weiteren Vorhaben informiert und es wurde mit einem BürgerInnenbeteiligungsprozess, durchgeführt von der Agentur scan, begonnen.

Die Leerstandserhebung im Jahr 2017 zeigte, dass rund 25 % aller Geschäftslokale in den Erdgeschosszonen leer standen. Insgesamt waren vor allem Geschäftsflächen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> und Wohnungen mit über 90 m<sup>2</sup> von Leerstand betroffen. Um die 8.000 Fahrzeuge passierten zwischen 6 und 19 Uhr die Altstadt mit ihren engen Straßen. Eine Verkehrserhebung (durchgeführt vom Büro Planum, DI Fallast, Herbst 2016) hat ergeben, dass bis zu 80 % dieser (zumeist) PKW's einem reinen Durchzugsverkehr zuzuordnen sind. Gleichzeitig ist das Stadtbild geprägt von Parkplätzen und parkenden Autos – es ist zu vermuten, dass wiederum viele Parkplätze von den MitarbeiterInnen der Betriebe am Standort,

welche mit den eigenen PKW's zur Arbeit fahren, belegt sind. Geplante Maßnahmen zur Reduktion des (Durchzugs-)Verkehrs und der Stellplätze im historischen Zentrum und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität als Maßnahme der Revitalisierung des Stadtteils führen bei Gewerbetreibenden am Standort zu Ängsten hinsichtlich eines Rückgangs der Kundenfrequenz und damit zu Widerstand gegenüber diesen Maßnahmen. Hier ergibt sich eine Pattsituation, die zu einer weiteren negativen Entwicklung hinsichtlich Leerstände und Standortqualität führt.

Als Ergebnis des BürgerInnenbeteiligungsprozesses wurde im Jahr 2016 das „Soziale Leitbild - Masterplan Obere Stadt Wolfsberg“ festgehalten. Dieses dient als Grundlage für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse. Neben der Formulierung von Maßnahmen, die in die Detailplanung für die Gestaltung des öffentlichen Raums bzw. in das Leerstandsmanagement eingeflossen sind, wurde für den Bereich Wirtschaft und Gewerbe Folgendes formuliert: „Herkömmliche Ansätze des Citymarketings orientieren sich an der Steigerung (globaler) Wettbewerbsfähigkeit. Ein völlig neues Aktivitätsfeld wäre dagegen die Förderung kooperativer Wirtschaftsformen, welche eine elementare Bedeutung für eine zukunftsfähige Wirtschaftspolitik bedeuten. Repair-Cafés, Tauschläden und Regionalgeld erscheinen auf den ersten Blick "recht niedlich und harmlos" werden jedoch in ihrer Relevanz unterschätzt. Vielmehr handelt es sich dabei um gesellschaftliche Vorreiter, die neue ökonomische und gesellschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen und dabei Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung mit sich bringen. Kommunen können diese Initiativen fördern, indem Unterstützung in Form von Raum bis hin zu monetären Impulsförderungen, aber auch Beratung bei der Beantragung von EU-Mitteln bis hin zur Hilfe bei der Gründung von Genossenschaften, getätigt wird.“

Ebenfalls im Jahr 2016 wurde die StadtWerkStatt Wolfsberg als offener Begegnungsraum für die BürgerInnen der Stadt Wolfsberg errichtet und eröffnet, in einem Leerstand fernab von den Amtsgebäuden. Am Beginn wurde der Raum vor allem für den umfassenden Beteiligungsprozess genutzt, aber auch städtischen Initiativen zur Nutzung angeboten. Die StadtWerkStatt war von Beginn an als Zwischennutzungsprojekt konzipiert. Nachdem an zwei Standorten erfolgreich eine dauerhafte Nachnutzung etabliert werden konnte, befindet sich der Projektraum mittlerweile am dritten Standort in der Innenstadt und beherbergt unter anderem das Repair Café, die Büchertauschzentrale, temporäre Ausstellungen und den Besprechungsraum für Initiativen oder auch die Durchführung von Lehrveranstaltungen vor Ort.

Im Jahr 2017 wurde eine Leerstandserhebung durchgeführt und mit "freiraum.wolfsberg"<sup>4</sup> eine Leerstandsdatenbank und Vermittlungsplattform etabliert. Gleichzeitig wurden kommunale Förderprogramme zur Stärkung der Innenstadt entwickelt.

Im Herbst 2019 wurde der erste Bauabschnitt der Neugestaltung des Hohen Platzes eröffnet und eine Begegnungszone lt. STVO eingeführt. Gleichzeitig wurde durch die Reduktion von PKW-Stellplätzen die Aufenthaltsqualität erhöht. Es zeigte sich zu diesem Zeitpunkt auch, dass an diesem innerstädtischen Standort die Zahl der leerstehenden Ladenlokale drastisch reduziert werden konnte. Auf diesen Vorarbeiten baute das vorliegende Projekt smartWOLF auf.

---

4 <https://freiraum.sma.at/>



Abbildung 3: Historisches Stadtzentrum in Wolfsberg nach der Neugestaltung

### **Das Thema Leerstand in Praxis und Wissenschaft**

Zur Beschreibung des Wissenstands in diesem Bereich und zur Erörterung von möglichen Innovationen erscheint eine kurze Betrachtung der Genese des Themas über die letzten 20 Jahre relevant.

Das Thema „Leerstand“ und der Umgang mit ungenutzter Bausubstanz hat in jüngerer Geschichte in Europa, um die Jahrtausendwende in Mitteleuropa, zunehmend Relevanz erlangt. Durch die Abwanderung aus den ostdeutschen Bundesländern in Folge der Wiedervereinigung entwickelten sich demographischer Wandel und Gebäudeleerstand zu einem bedeutsamen Thema in Forschung und Stadtentwicklung. So standen zu dieser Zeit beispielsweise in Leipzig rd. 60.000 Wohnungen leer und die Bevölkerung war zwischen 1989 und 1998 um rund 100.000 Menschen geschrumpft.<sup>5</sup> Im Jahr 2002 wurde das Bund-/ Länder-Programm „**Stadtumbau Ost**“ ins Leben gerufen.

Zahlreiche wissenschaftliche Arbeiten wurden in dieser Zeit zu den Themen Stadtentwicklung und Leerstand publiziert (u.a. Bernt, Matthias (2002): Risiken und Nebenwirkungen des Stadtumbaus Ost, UFZ-Diskussionspapiere, No. 5/2002). Im Rahmen des Projekts „shrinking cities“ wurde mit Zwischennutzungen und Kultur als Motor für Transformation experimentiert. Später wurde das Programm Stadtumbau-Ost dafür kritisiert, dass vor allem Abriss von

5 vgl. Der Spiegel: Schrumpfende Städte - Das große Sterben. 24.07.2003  
<http://www.spiegel.de/politik/deutschland/schrumpfende-staedte-das-grosse-sterben-a-258341.html>

Baustruktur und die wirtschaftliche Sanierung der großen Wohnbaugesellschaften im Mittelpunkt der Maßnahmen gestanden wären (vgl. u.a. Nelle, A. (2013). Alles nur Abriss? Zehn Jahre Stadtumbau Ost. Erfahrungen und Perspektiven. Forum Stadt 40, 235 – 250).

Im Jahr 2005 startete mit dem Projekt „**Re-Design Eisenerz 2021**“, mit Unterstützung der Steiermärkischen Landesregierung, das erste umfassende Stadtentwicklungsprogramm Österreichs unter den Voraussetzungen von Schrumpfung und Leerstand. In der Analyse des Standortes wurde festgestellt, dass in der Stadt, welche auf ein Drittel der ehemaligen Bevölkerung im Jahr 1960 geschrumpft ist, rund 25% aller Wohnungen leer standen und Infrastrukturen sowie Gewerbe von weiterer Abwanderung im Sinne einer negativen Spirale betroffen waren.



Abbildung 4: Leerstandsspirale: Filtering-down Prozess am Wohnungsmarkt in Stadtteilen<sup>6</sup>

Im Rahmen des Entwicklungsplans wurden Maßnahmen hinsichtlich der Bausubstanz (Rückbau, Sanierung, Umnutzung) konzipiert und umgesetzt sowie eine Vernetzung von wesentlichen Akteuren für eine Entwicklung am Standort und in der Region in den Bereichen Wirtschaft und Arbeit, Tourismus, Soziales und Bildung sowie Kultur durchgeführt. 10 Jahre nach Projektstart zeigt sich zwar, dass die demographische Entwicklung bisher noch nicht rückläufig ist, aber wesentliche Impulse im Bereich Wirtschaft (Zentrum am Berg der Montanuniversität Leoben), Tourismus (Erzberg Alpinresort), Bildung (Nordisches Ausbildungszentrum) und Kultur (Rostfest) gesetzt werden konnten. Leerstand wurde vor allem durch Umnutzungen (rd. 400 Wohnungen wurden zu Ferienapartements) reduziert.

In Waidhofen an der Ybbs wurden als Reaktion auf den Umstand, dass in der Innenstadt 2005 bereits etwa ein Viertel der Geschäftslokale leer standen, ein Innenstadtkoordinator als Leerstandsmanager eingesetzt, wesentliche Vorleistungen durch die öffentliche Hand in Form von umfangreichen Gestaltungsmaßnahmen im Innenstadtbereich getätigt sowie auch begleitende verkehrsorganisatorische Maßnahmen in Vorbereitung der Landesausstellung 2007 erbracht und – als besonderer Anreiz – Miet- und Pachtzuschüsse gewährt.

Insgesamt wurde in Österreich jedoch nach wie vor das Thema „Leerstand“ als Tabu angesehen. Mit der ersten österreichischen **Leerstandskonferenz**<sup>7</sup> im Jahr 2011 wurde ein übergeordneter Diskursrahmen zu diesem Thema geschaffen.

6 Quelle: Bernt 2003; Bearbeitung: Rosegger, 2006 S.12

7 <http://www.leerstandskonferenz.at/>

Im Jahr 2011 wurde die COST (Cooperation on Science and Technologie) Action „**Cities Regrowing Smaller - Fostering Knowledge on Regeneration Strategies in Shrinking Cities across Europe**“ gegründet. Wesentliches Ergebnis dieses Projekts war es, das Thema ausgehend von Deutschland auf eine gesamteuropäische Ebene zu heben und eine Dissemination vor allem von Erfahrungen aus Deutschland zu ermöglichen (vgl. u.a. Pallagst, K. M., Wiechmann, T., & Martinez-Fernandez, C. (Hrsg.). (2013). Shrinking cities: international perspectives and policy implications. Routledge advances in geography (Bd. 8). New York).

Im Jahr 2013 wurde in Österreich mit dem „**Weissbuch Innenstadt**“ im Auftrag des Städtebunds und der Wirtschaftskammer Steiermark sowie der steiermärkischen Landesregierung erstmals das Thema der Ausdünnung von (historischen) Stadtzentren in Klein- und Mittelstädten umfassend untersucht. Wesentlich hierbei war die Perspektive, dass Leerstand vor allem auch in wachsenden Städten und Regionen ein Thema ist.

Im Weissbuch Innenstadt wurden u.a. folgende Ursachen für **Langzeitleerstand** in privaten Immobilien in Klein- und Mittelstädten identifiziert:

- Überalterte EigentümerInnenstrukturen und die daraus resultierende fehlende Investitionsbereitschaft, oftmals ungeklärte Erbfolge bzw. fehlende Erbfolge
- Unrealistische Immobilienwerteinschätzung der BesitzerInnen
- Fehlende Projektentwicklungsstudien als Entscheidungsgrundlage für möglichen künftige Entwicklungen von Innenstadtimmobilen (Nutzungsstudien, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Finanzierungspläne, Umsetzung in Bauabschnitten)

Darauf aufbauend verfolgt die Studie einen systemischen Ansatz: Wohnen, Verkehr, öffentlicher Raum, Leerstände, Jugend und Generationen sowie Positionierung und Marketing müssen integriert betrachtet werden. Im Bericht im Jahr 2014 wurden 44 Maßnahmen vorgeschlagen. Unter anderem in den folgenden Bereichen:

#### **Bereich Wohnen und Arbeiten in Innenstadtlagen:**

- Erweiterung des innerstädtischen Wohnangebots
- Schaffung von betreubarem und betreutem Wohnen
- Mobilisierung und Unterstützung von ImmobilienbesitzerInnen
- Adaption und Neugestaltung der (Wohnbau-)Förderung
- Professionelles Leerstandsmanagement und alternative Nutzungen von Leerständen

#### **Bereich öffentlicher Raum:**

- Erstellung einer Sozialraumanalyse
- Mobilitätskonzepte für eine Funktionsvielfalt
- Beteiligung und Partizipation
- Förderung von Ehrenamtlichkeit und alternativer Wirtschaftsformen
- Einbindung der Jugend in Stadtpolitik

#### **Bereich Verkehr:**

- Gestärktes Miteinander der einzelnen VerkehrsteilnehmerInnen
- Stärkung des OV
- Übergeordnete Mobilitätsmaßnahmen und –strategien

#### **Bereich Wirtschaft, Positionierung und Citymanagement:**

Gerade die Trends zu neuen, gemeinschaftlichen Wohnformen, kollaborativen Arbeitsweisen und der Share-Economy sowie Kreativwirtschaft stellen eine Ressource für die Innenstädte dar. Wesentlich erscheint, wie diese Chance auch in kleineren Städten genutzt werden kann. Darüber hinaus ist die Vernetzung des Handels und Gewerbes wesentlich. Hier braucht es neue Zugänge der Verwaltung außerhalb des gesetzlich verankerten Handlungsrahmens.

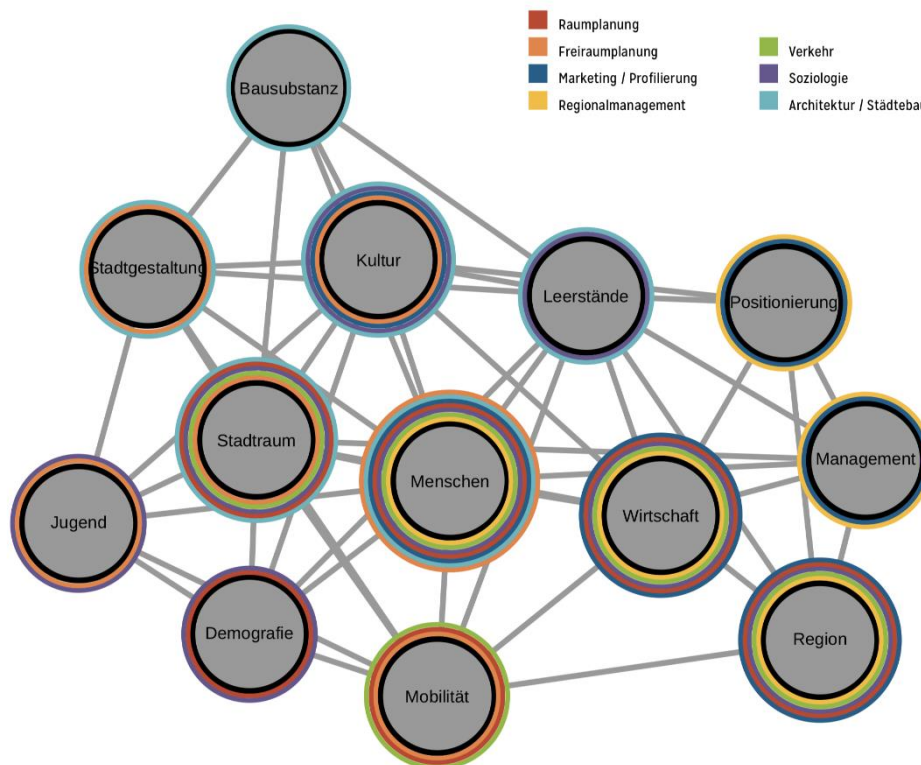


Abbildung 5: Ziel neuer Stadtentwicklungsstrategien mit Leerstand = Berücksichtigung und aufeinander abgestimmte, fächerübergreifende Entwicklung aller relevanten Handlungsfelder einer Innenstadt<sup>8</sup>

Im Jahr 2016 wurde in der Stadt Wien die Serviceagentur für Leerstandsaktivierung „**Kreative Räume**“ geschaffen. Dabei handelt es sich um eine Anlaufstelle für Raumsuchende und RaumanbieterInnen. Projektideen, Immobilien, NutzerInnen und private Leerstandsinitiativen sollten zusammengeführt und unterstützt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Zwischennutzung von leerstehenden Ressourcen durch künstlerische, kulturelle oder kreativwirtschaftliche Arbeiten in den Räumen. Damit werden folgende Ziele verbunden:

Raum für kreativwirtschaftliche Tätigkeiten zu schaffen und das Modell der Zwischennutzung in Wien zu etablieren bzw. Hauseigentümer für das Thema zu sensibilisieren und Rechtssicherheit für EigentümerInnen und NutzerInnen zu schaffen. Teilweise wird hier auf den Erfahrungen der Zwischennutzungsagenturen in deutschen Städten aufgebaut.

Im Jahr 2016 wurde im Rahmen der Smart Cities Initiative das Sondierungsprojekt „**Pocket Mannerhatten**“ im 16. Wiener Gemeindebezirk gestartet und in ein Demonstrationsvorhaben übergeleitet. Mit dem Ziel der Etablierung kollaborativer Stadtstrukturen werden gebäudeübergreifende Nutzungsmöglichkeiten im Wohnbau geschaffen. Dies erfolgt indem Flächen, Nutzungen und Technologien aus den Bereichen Gebäude, Energie, urbane Mobilität und Grün- und Freiraum miteinander kombiniert werden.<sup>9</sup> Es handelt sich dabei um eines der ersten Projekte im deutschsprachigen Raum, wo Ansätze der share economy auf die Wohnungsebene für andere Zwecke als Privatvermietung (AirBnb) angewandt werden. Dieser Ansatz ist somit auch auf Leerstände übertragbar. Das Demonstrationsvorhaben wird im Jahr 2021 abgeschlossen.

Im Jahr 2017 wurden die **Baukulturellen Leitlinien des Bundes** durch die Österreichische Bundesregierung beschlossen. Die erste Leitlinie umfasst: Orts- und Stadtkerne stärken.

<sup>8</sup> Sixpack: Weissbuch Innenstadt. S. 64 2014

<sup>9</sup> vgl. <https://smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#pocket-mannerhatten> Abgerufen am 28. 5. 2020

Der Bund verfolgt aktiv die Durchsetzung des Prinzips »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« und nimmt bei Errichtung, Erhaltung und Nutzung seiner eigenen Immobilien diesbezüglich eine Vorbildrolle ein.<sup>10</sup>

Das **Stadtmarketing Austria** hat Anfang des Jahres 2018 einen Praxistag zum Thema Leerstandsmanagement unter dem Titel Geschäftsflächenmanagement oder "Wenn die Innenstadt auf ihre Muse trifft" durchgeführt. Dabei wurden Praxisbeispiele aus Ried im Innkreis und Ingolstadt präsentiert.

Seit einigen Jahren nimmt die Österreichische **Hagelversicherung** aktiv am Diskurs über Bodenversiegelung und Innenentwicklung teil. Im August 2018 wurde in diesem Zusammenhang eine österreichweite Strategie gefordert: "Die Hagelversicherung tritt für die Errichtung einer österreichweiten Leerstandsdatenbank ein und fordert ein Umdenken. Die Innenentwicklung der Orte solle vor der Außenentwicklung kommen: Baulandausweisungen sollen nur noch dann genehmigt werden, wenn die betreffende Gemeinde nachweisen kann, dass keine angemessenen Innenentwicklungspotenziale verfügbar sind"<sup>11</sup>.

Unter anderem auf Grundlage des Weissbuch Innenstadt wurde im Jahr 2016 die **ÖREK Partnerschaft** "Stärkung der Orts- und Stadtkerne" ins Leben gerufen und damit Signale auf der Bundesebene gesetzt. Im Rahmen der Partnerschaft sollen konkrete umsetzungsorientierte Maßnahmen geprüft und erarbeitet werden, mit denen die Wirksamkeit der Raumordnung und der relevanten rechtlichen Instrumente zur Belebung der Innenstädte und Ortskerne verbessert werden kann. In dieser Partnerschaft sind alle Ebenen österreichischer Gebietskörperschaften eingebunden. Ziel war die Formulierung von Eckpunkten zu legislativen Maßnahmen für die Ortskernförderung und die Erstellung einer ÖROK Empfehlung. Im Jahr 2019 wurden die Ergebnisse mit den Fachempfehlungen publiziert.<sup>12</sup> Dabei wurden folgende Empfehlungen formuliert:

1. Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung
2. Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne
3. Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen
4. Erstellung integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte
5. Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext
6. Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen
7. Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen
8. Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen
9. Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen
10. Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Baukultur in den Orts- und Stadtkernen

## **Vorarbeiten und innovationsgehalt des Projekts**

10 vgl. [https://www.kunstkultur.bka.gv.at/documents/340047/394470/Baukultur\\_Leitlinien.pdf/b30c2128-fa63-40df-9211-75a8e1f99c35](https://www.kunstkultur.bka.gv.at/documents/340047/394470/Baukultur_Leitlinien.pdf/b30c2128-fa63-40df-9211-75a8e1f99c35)

11 vgl. <https://noe.orf.at/news/stories/2928220/>

12 vgl. ÖROK 2019: Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich

Die Agentur SCAN beschäftigt sich seit dem Jahr 2003 intensiv mit dem Thema "Leerstand" und Strategien zum Umgang mit den gegebenen Herausforderungen und daraus folgenden Problemlagen. Zwar sind die Ursachen und Ausgangssituationen in den Gemeinden und Städten unterschiedliche: Das Thema Leerstand ist komplex und vielschichtig – genauso wie die Städte, die mit diesem Problem zu kämpfen haben. Es gibt beim Umgang mit ungenutzten Flächen keine Patent(rezepte). Vielmehr muss eine auf die individuelle Raumlage zugeschnittene Maßnahme entwickelt und nicht nach Lage A oder B Lage unterschieden werden. Trotzdem konnten im Rahmen der zahlreichen Projekte Faktoren identifiziert werden, die förderlich für eine Verbesserung der Situation in unterschiedlichen Kontexten sind. Die diesbezüglichen Schritte wurden in der sogenannten Entwicklungsspirale zusammengefasst.

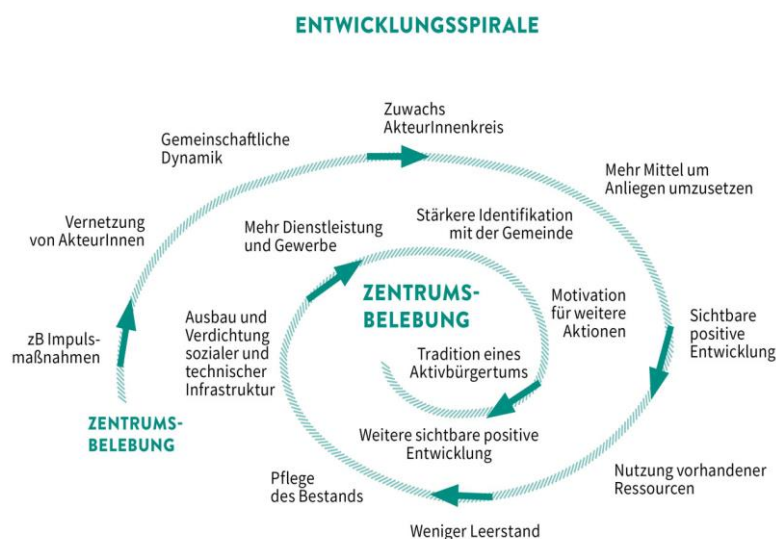


Abbildung 6: Entwicklungsspirale bei gegebenen Leerständen

Wesentliche Elemente sind die Vernetzung von AkteurInnen, die Schaffung unmittelbarer sichtbarer Ergebnisse (z.B. durch Zwischennutzung) sowie die Ausweitung der Nutzung vorhandener Ressourcen mit einem Ausbau vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen zur Unterstützung der Etablierung von Dienstleistungen und Gewerbe. In diesem Zusammenhang können sich neue Geschäftsmodelle im Bereich "soziales UnternehmerInnentum" entfalten. Dies führt zu einer neuen Belebung von Räumen mit strukturellen Leerstandsproblemen.

Im Rahmen der Vorprojekte in Wolfsberg wurde von SCAN und NYXAS eine Leerstandserhebung und eine Leerstandsdatenbank entwickelt. Eine wesentliche Frage bei der Schaffung der Datenbank war die Positionierung zwischen einem technischen Verwaltungs-Tool (Beispiel hierfür ist die Flächenmanagement Datenbank für alle Gemeinden in Niederösterreich), bestehenden aktivistischen Plattformen (z.B. <https://www.leerstandsmelder.de>) und den üblichen Immobilienplattformen (z.B. <https://www.willhaben.at>). Die Entscheidung war, eine Plattform zu schaffen, wo eine räumliche Kontextualisierung gegeben ist, Erfolgsbeispiele in der Nutzung von Leerständen in Wolfsberg kommuniziert werden und Förderungen bzw. finanzielle Unterstützung für AnbieterInnen und NachfragerInnen von Leerständen durch die Kommune gegeben werden.

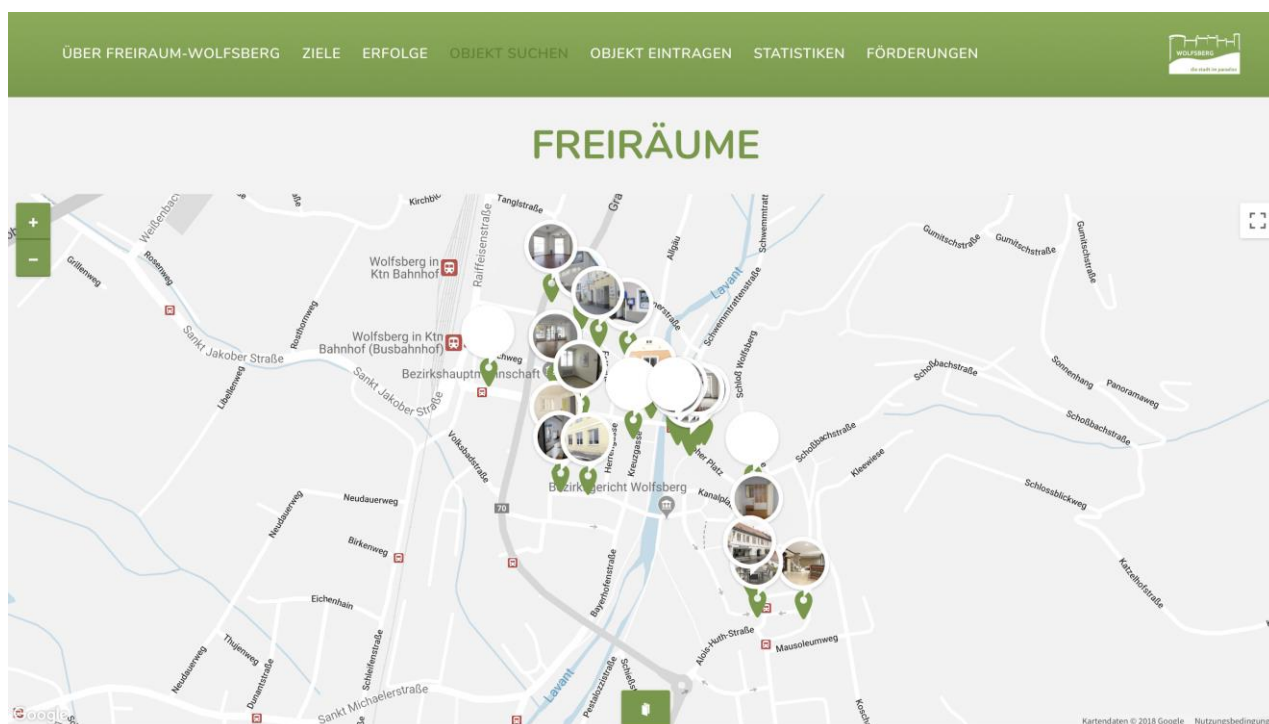


Abbildung 7: Leerstandsdatenbank Wolfsberg <https://freiraum.slma.at>

Der Innovationsgehalt des vorliegenden Projekts liegt darin begründet, dass neue Methoden in der Erfassung von Leerständen - vor allem im Bereich des Wohnens - verwendet wurden. Weiters fand die Einbettung des Leerstandsmanagements in die Aktionsfelder der Smart Cities Initiative des Klima- und Energiefonds statt. Schwerpunkte dabei lagen in den Bereichen Warenströme & Dienstleistungen, Stadtökologie & Klimawandelanpassung sowie Siedlungsstruktur & Mobilität. Ersteres wurde über die Berechnung des Dichte-Index und den Heat-Maps, zweiteres über Konzeption von Smart-Spots und letzteres über städtebauliche Analysen im Projekt aufbereitet. Dadurch war es möglich, ausgehend von der Frage von Leerständen ein umfassendes Standortentwicklungskonzept im interdisziplinären Team zu bearbeiten.

## **Verwendete Methoden**

### **Begehung**

Im Rahmen der Leerstandserhebung wurde eine Begehung der Innenstadt durchgeführt, um alle sichtbaren leerstehenden Geschäftslokale im Erdgeschoss zu evaluieren. Hierbei wurden alle im Ortskern befindlichen Straßen und Gassen (von der Alois-Huth-Straße bis zur B70) begangen und mithilfe einer grafischen Darstellung der Straßen neben den Leerständen und Zwischennutzungen auch die Branchen der sich im Erdgeschoss befindlichen Geschäftslokale notiert. Anschließend wurde ein Branchenmix und die Leerstandsquote anhand der sich im Erdgeschoss befindlichen Nutzungseinheiten der Innenstadt ermittelt.

### **Sekundärdatenanalyse**

In einer Sekundärdatenanalyse lag der Fokus auf die in der Innenstadt befindlichen Wohnungen. Die Datenanalyse basiert auf der Grundlage des „Zentralen-Gebäude und Wohnungsregisters“ in der alle Nutzungseinheiten bereits im Vorfeld erfasst wurden. Für die Evaluierung wurde die Nutzungsart „Wohnung“ herangezogen und analysiert, ob eine Wohnsitzmeldung vorhanden ist oder nicht. Basierend auf diesen Daten wurde ein Leerstandskataster für die jeweiligen Straßen angelegt. Weiters konnte die Größe der Wohnungen in Relation zu den leerstehenden

Wohnungseinheiten gesetzt werden. Diese Ermittlung geht davon aus, dass Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung stark mit einem Leerstand korrelieren. Demnach kann es aufgrund einer bewohnten Wohnung, dessen Nutzung nicht gemeldet wurde oder bei sanierungsbedürftigen und somit unbewohnbaren Wohnungen zu einer leichten Unschärfe der Ergebnisse kommen.

### **Berechnung des Dichte-Index**

Mit diesem Berechnungstool des LIFE-Zentrum des Joanneum Research wurde die Verteilung von innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Leitsortimente über das Gemeindegebiet von Wolfsberg erarbeitet. Die Darstellung erfolgte in Form einer Heatmap, die auf Grundlage des dahinterliegenden Dichte-Index die regionale Konzentration von Verkaufsstellen visualisiert. Das Tool ermöglicht, die genaue Betrachtung zwischen Kaufkraft und räumlicher Entwicklung und kann damit im weiteren als Grundlage für Diskussionsprozesse in der Bevölkerung und mit Stakeholdern dienen.

### **Szenarienentwicklung**

Es wurden drei unterschiedliche Szenarien (Worst-/ Moderate-/ Best-Case) der möglichen Entwicklung der Stadtgemeinde Wolfsberg in Bezug auf Kaufkraft sichtbar gemacht. Diese basieren einerseits auf Erfahrungswerten in anderen mittelgroßen Städten und andererseits auf Basis der Datenunterlegung der Dichte Berechnung aller Sortimente, der Wirtschaftsbereiche, der Siedlungsentwicklung sowie der qualitativen räumlichen Potenziale und Möglichkeiten zur infrastrukturellen Anbindung und Vernetzung der einzelnen Handelsstandorte. Es handelt sich dabei um keine agentenbasierte Modellierung der Kaufkraft, wo das Verhalten in Abhängigkeit von anderen „Individuen“ abgebildet wird, sondern um einen innovativen Zugang, wo die klassischen raumplanerisch-städtebaulichen Werkzeuge mit der ökonomischen Datenanalyse unterstützt werden.

### **Fokusgruppen**

Insgesamt wurden im Rahmen des Projekts vier Fokusgruppendifkussionen mit verschiedenen Stakeholdern der Stadt abgehalten. Um die Fokusgruppen durchzuführen wurde im Vorfeld ein Leitfaden entwickelt und infolgedessen anhand diesem, die zu evaluierenden Themen der Wolfsberger Innenstadt moderiert. Die Verläufe der Fokusgruppendifkussion wurden anhand von Audioaufnahmen unter der Zustimmung der TeilnehmerInnen akustisch dokumentiert, woraus potenzielle Handlungsempfehlungen für die Stadt resultieren.

### **Qualitative Interviews**

Im Rahmen des AP2 wurden im Dezember 2019 Interviews mit den Pop-Up Stores in Wolfsberg durchgeführt, wofür im Vorfeld ein Leitfaden erstellt wurde. Hauptaugenmerk bei den sich in Wolfsberg befindlichen Pop-Up Stores lag dabei bei den Fragen, welches Potenzial sie in der Stadt sehen und ob sich aus der Zwischennutzungsinitiative und dem damit verbundenen Sprung in die Selbstständigkeit etwas Längerfristiges ergeben könnte. Die Interviews dauerten in etwa 15-20 Minuten und wurden, um den Verarbeitungsprozess erleichtern zu können, mit der Zustimmung der InterviewpartnerInnen unter Beachtung der Anonymisierungsklausel akustisch aufgenommen.

### **Online Konsultation**

Im Zuge der Formulierung der Empfehlungen wurde an Beteiligte der Fokusgruppen und weitere Stakeholder ein Onlineformular mit einzelnen Schlussfolgerungen aus dem Projekt zur Beurteilung übermittelt. Dies umfasste die Bereiche Begegnungszone/bauliche Maßnahmen, Aufenthaltsqualität/alltägliches Leben, kommunale Förderungen für Leerstände und Gewerbetreibende in der Innenstadt, innovative Geschäftsmodelle zur Leerstandsnutzung sowie eine Einladung weitere Themen und Anliegen einzubringen.

### **Impulsmaßnahmen & Beteiligung**

Im Rahmen des Projekts wurde ein Kost-Nix Laden in einem Leerstand eröffnet und somit ein weiteres Vorhaben zur Aufwertung der Wolfsberger Innenstadt realisiert. Frei nach dem Motto – „hast du was – gib was, brauchst du was – nimm was“ fungiert der Kost-Nix Laden als reiner Tauschladen, in dem alle NutzerInnen für die Instandhaltung und Verwaltung des von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Geschäftslokals verantwortlich sind. Es gibt keine Personen, die ständig vor Ort sind. Dadurch kann Vertrauen in neue „Modelle des Tausches“ und Eigenverantwortung gefördert werden. Durch das Nicht-Wegwerfen von „abgelebten“ Gegenständen und somit durch die geschaffene Verlängerung der Nutzungsdauer von Gütern konnte mit der Umsetzung des Kost-Nix-Ladens ein kommunaler Beitrag zur Förderung von Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit geschaffen werden.

## B.5 Ergebnisse des Projekts

### 1 Demographie

Von Joanneum Research wurden umfassende demographische und wirtschaftliche Sekundäranalysen durchgeführt. Diese Ergebnisse finden sich in einem eigenen Bericht. An dieser Stelle werden nur die wesentlichen Trends hervorgehoben. Über die letzten Jahre zeigt sich eine stabile Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wolfsberg. Bevölkerungsrückgänge gibt es dagegen in den übrigen Gemeinden des Bezirks. Innerhalb der Stadt Wolfsberg zeigt sich wiederum, dass vor allem in der Innenstadt nach einem Rückgang im ersten Jahrzehnt der 2000er Jahre wieder eine positive Entwicklung stattgefunden hat. Und hinsichtlich der Altersstruktur sind in der Innenstadt überproportional viele Menschen im Alter von 20 bis 35 Jahren wohnhaft, was als Potential für die Entwicklung der Innenstadt anzusehen ist.

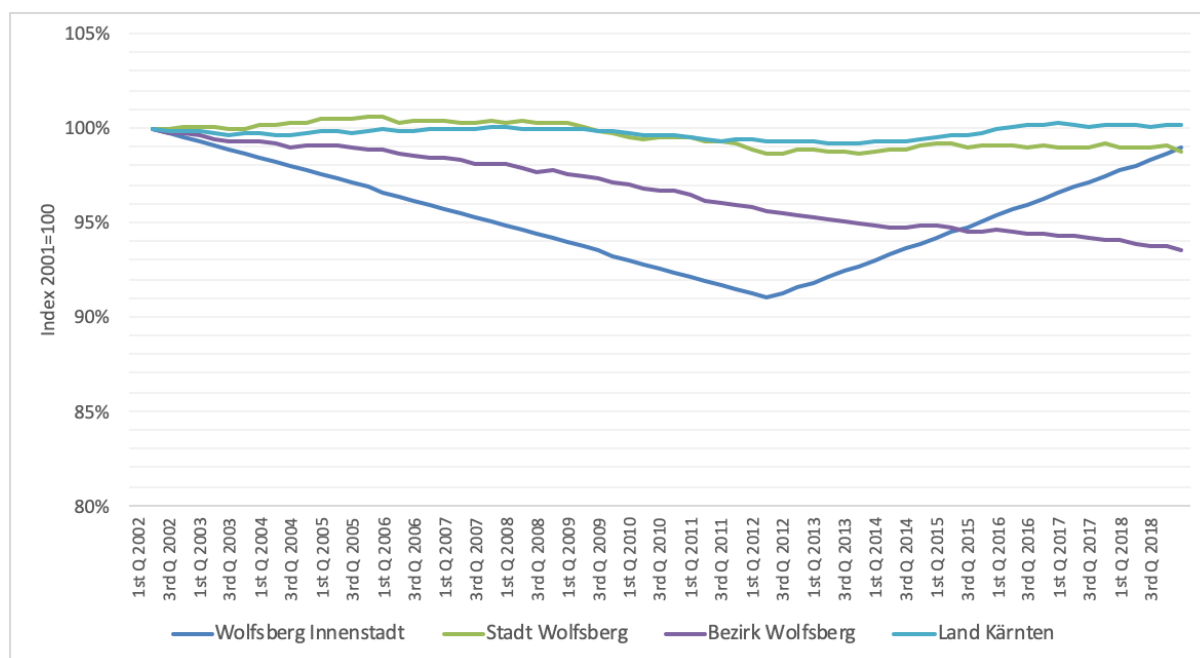


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung 2001 – 2018: Für die Entwicklung der Innenstadt wurden drei Datenpunkte (2002, 2011, 2018) herangezogen und die Entwicklung approximiert. Vertikale Achse schneidet bei 80%. Quelle: Statistik Austria, Statcube, JR-LIFE.

Bevölkerungspyramide Wolfsberg 1.1.2018

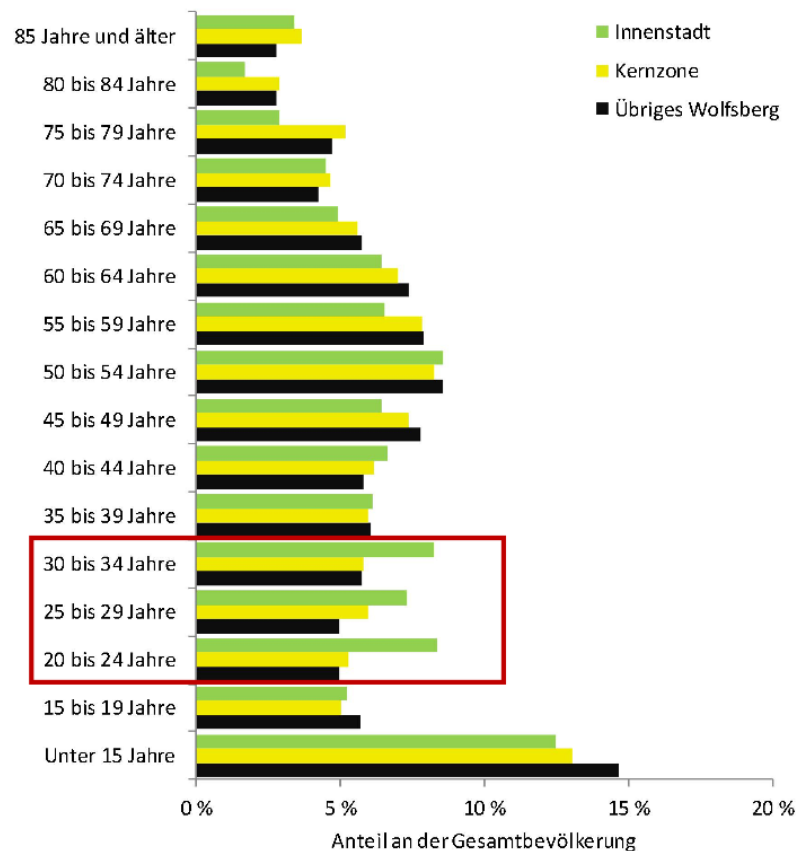


Abbildung 9: Alterungsstruktur nach Stadtteilen. Quelle: Statistik Austria; Die einzelnen Zonen wurden entsprechend der Siedlungsstruktur definiert. Für die Gruppen wurden Bevölkerungsanteile nach Alterskohorten gerechnet. Grafik: JR LIFE

**Fazit:**

Die Innenstadt ist JUNG. Das ist eine gute Voraussetzung für die Stärkung der Innenstadt und der Innovationsfähigkeit besonders im Bereich der sanften Mobilität und Digitalisierung. Auch entsprechend der gegebenen demographischen Struktur soll das Thema Digitalisierung einen fixen Platz in dem Örtlichen Entwicklungskonzept (OEK) in folgenden Handlungsfeldern einnehmen: Stadtplanung, Mobilität, Gesundheit, Verwaltung, Wirtschaft, Bildung, Tourismus und Umwelt. Dabei könnte eine Fokussierung auf ausgewählte Bereiche erfolgen.

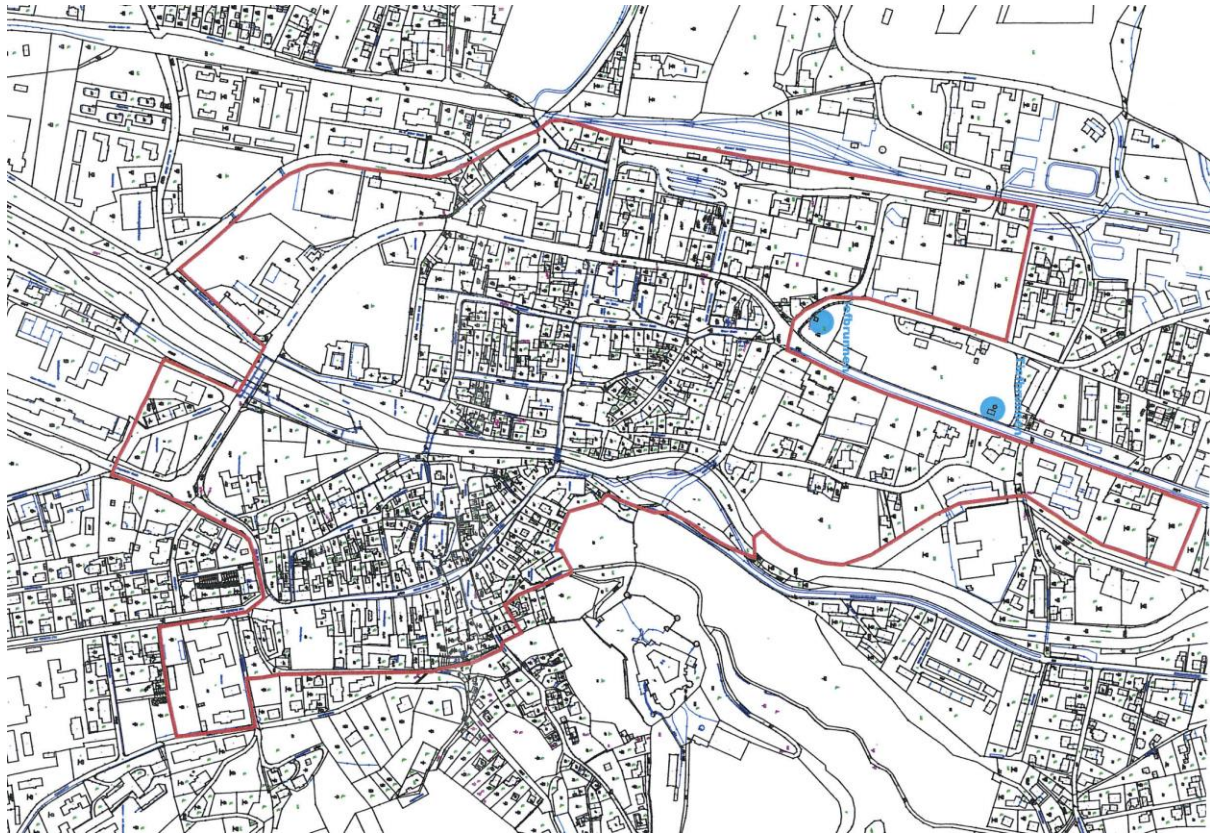


Abbildung 10: Abgrenzung der Wolfsberger Innenstadt

Wenn wir in Wolfsberg von der Innenstadt sprechen, beziehen wir uns im Wesentlichen auf die Kernzonenverordnung, welche im Jahr 2005 beschlossen und veröffentlicht wurde. Dies umfasst den Bereich vom Bahnhof bis zur Johann-Offner-Straße sowie der Alois-Huth-Straße bis zur B70 Bundesstraße.

## 2 Ergebnisse der Standortanalysen

### 2.1 Dichte-Index - Heatmaps

Im Rahmen der Standortanalyse wurden alle bestehenden Einzelhandelsstandorte in Wolfsberg erhoben und georeferenziert. Grundlage bildeten Informationen des Stadtmarketings Wolfsberg sowie Daten von OpenStreetMaps und Webseiten von Handelsunternehmen. Die Darstellung erfolgt in Form einer Heatmap wodurch die Konzentration von Unternehmen geographisch verortet werden kann. Dadurch ergibt sich ein "Dichte-Index". Im Folgenden werden die Ergebnisse für zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente aufgezeigt.

Dabei ergab die Analyse der Sortimentsverteilung für Wolfsberg, dass die zentrenrelevanten Sortimente<sup>13</sup> eine hohe Dichte im Bereich Bahnhof bis hin zum Hohen Platz aufweisen. Markante Nebenzentren fehlen in Wolfsberg. Dies ist auch durch die innenstadtnahe Lage des Einkaufszentrums Tenorio bedingt.

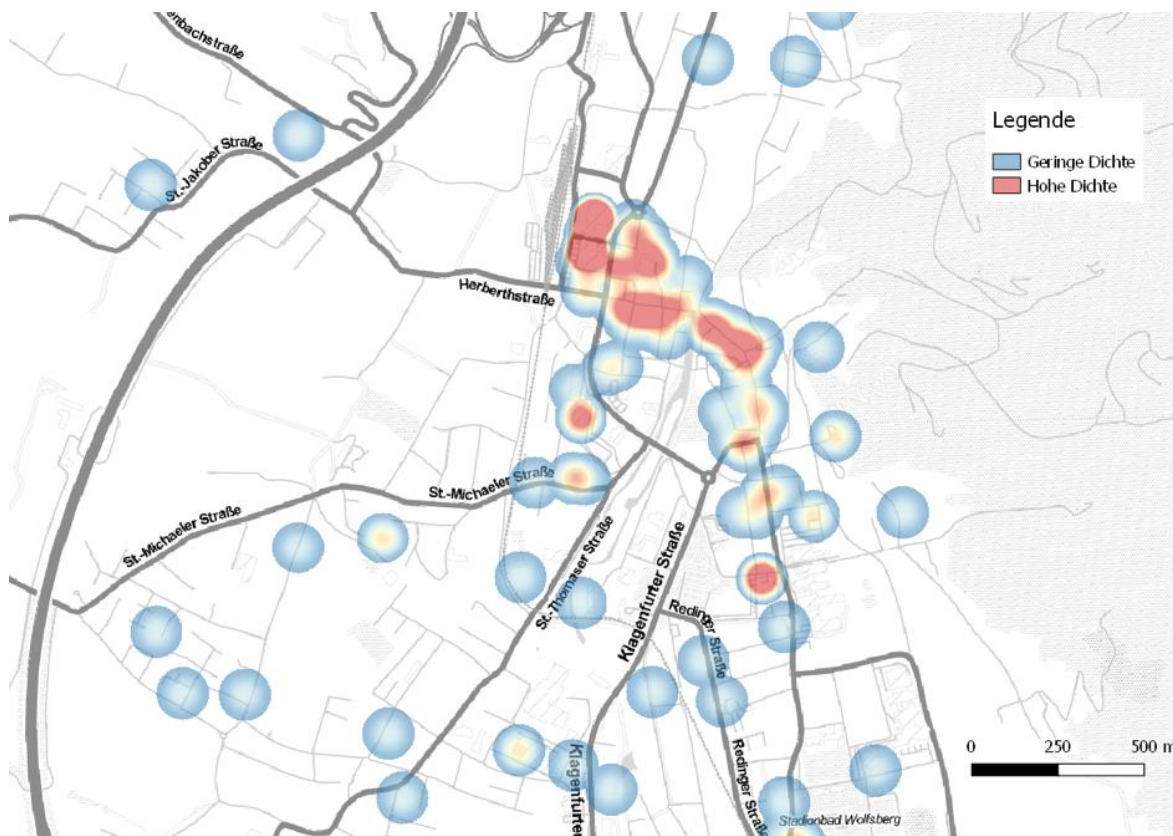


Abbildung 11: Darstellung der Dichte der zentrenrelevanten Sortimente, Grafik JR-LIFE

13 Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch einen geringen Flächenbedarf im Verhältnis zur Wertschöpfung, eine hohe Kundenfrequenz sowie Synergien mit anderen Innenstadtnutzungen aus. Ein weiteres wesentliches Kriterium ist, dass angebotene Waren überwiegend ohne PKW abtransportiert werden können. Darunter fallen beispielsweise Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind all jene Güter, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen. Dies umfasst beispielsweise Lebensmittel, Drogerien und Apotheken.



Abbildung 12: Darstellung der Dichte der nahversorgungsrelevanten Sortimente, Grafik JR-LIFE

Nahversorgungsrelevante Sortimente mit Gütern des täglichen Bedarfs verteilen sich dagegen stärker über das Gemeindegebiet als die zentrenrelevanten Sortimente. Dies ist in dem Sinne wünschenswert, dass die Nahversorgung nahe am Wohnort gewährleistet werden sollte. Entsprechend dieser Analyse ist auch die Innenstadt gut mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgt.

Die Analyse zeigt den Bedarf einer Koordinierung der Einkaufszentren-/Handelsentwicklung auf. Ohne Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur, besteht die Gefahr der Entstehung neuer Standorte bzw. Einkaufszentren. Die Stärkung von solchen Standorten außerhalb des Innenstadtzentrums würde sich zu Lasten der Betriebe in städtebaulich integrierten Lagen auswirken. Folgen sind eine Reduktion der Versorgungsangebote in der Innenstadt sowie ggf. Betriebsschließungen und die damit einhergehenden Probleme der Folgenutzung oder des Leerstands. Die Stadt Wolfsberg hat über die letzten Jahre mit der Kernzonenverordnung im Sinne einer Stärkung bestehender Zentren agiert. Trotzdem wurde im Rahmen des Projekts smartWOLF ein hypothetisches Worst-Case-Szenario für die Siedlungsentwicklung in Wolfsberg erstellt. Es basiert auf der Annahme, dass Investitionsentscheidungen entsprechend folgender Kriterien, unter (betriebs)wirtschaftlichen Effizienz- und Kostenkriterien, getroffen werden:

- Erschließung großer zusammenhängender Flächen mit Parkplatzmöglichkeit
- Geringe Grundstückspreise
- Bestmögliche Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz



Abbildung 13: Bestandsaufnahme 2019 und Worst-Case-Szenario (GoogleMap). Grafik JR-LIFE

In der Abbildung wird die gegenwärtige Situation dem Worst-Case-Szenario gegenübergestellt. Rot wurden jene Bereiche eingefärbt, wo sich neue Standorte entwickeln würden. Aufgrund der Stadtgröße würde diese Entwicklung zu einem deutlichen Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust des Innenstadtzentrums führen.

### **Fazit:**

Die Analysen zeigen, dass Wolfsberg eine funktionstüchtige Innenstadt aufweist. Neben den Standortdaten ist zu berücksichtigen, dass die Innenstadt über eine unverwechselbare und identitätsstiftende historische räumliche Struktur verfügt. Durch die Entwicklungen der letzten Jahre, wie die Neugestaltung des Hohen Platzes und die Einführung der Begegnungszone sowie dem Leerstandsmanagement, hat diese eine weitere Stärkung erfahren.

## **2.2 SmartSpots**

Die Innenstadt in Wolfsberg hat sich zu einer Zeit entwickelt, in der sich die Organisation des Alltags noch gänzlich anders gestaltete als in heutiger Zeit. Durch die Entwicklungen im Laufe des 20. Jahrhunderts werden viele Flächen des öffentlichen Raums durch den ruhenden oder fahrenden motorisierten Verkehr in Anspruch genommen, die ursprünglich für Fußgänger bzw. einzelne Fuhrwerke konzipiert wurden. Der eigentlich intendierte räumliche Zusammenhang der Altstadtstruktur (Enge und Weite bzw. Straßenraum und Plätze) geht dadurch verloren. Im 21. Jahrhundert geht dadurch auch die Möglichkeit verloren, ein Gefühl von Urbanität zu vermitteln: Dieses wird in unserer Zeit eher mit flanierenden Menschen und Verweilmöglichkeiten und weniger mit einem ständigen Strom an vorbeifahrenden Autos oder besetzten Parkplätzen in Verbindung gebracht.

Um auf diesen Umstand zu reagieren, wurden sogenannte SmartSpots als Aktivierungspunkte identifiziert. Dabei handelt es sich um Orte, die über das Potential verfügen Urbanität zu generieren und Verbindungen zwischen unterschiedlichen Raumkonfigurationen und verschiedenen historischen Epochen herzustellen. Durch eine intelligente Positionierung von SmartSpots kann ein funktionales und sozialräumliches Netzwerk in der Innenstadt entstehen und zu einer weiteren Belebung und Stärkung des Standortes beigetragen werden. Dabei wird auch der gebaute Raum (Straßen, Plätze, Gebäude) und der Grün- und Naturraum (Wasser, Grünflächen, Bäume) stärker vernetzt gedacht. Je nach Platz können unterschiedliche Nutzungen für diese SmartSpots angedacht werden. Das können Aufenthaltsräume mit Verweilmöglichkeiten, Spielplätze für alle Generationen, Fahrradinfrastrukturen, Zwischennutzungen, Verkehrsberuhigungen etc. sein. Die SmartSpots kommen an den Nahtstellen der unterschiedlichen Raumkonfigurationen zu liegen (siehe Abbildung 14, 15, 16, 17, 18).

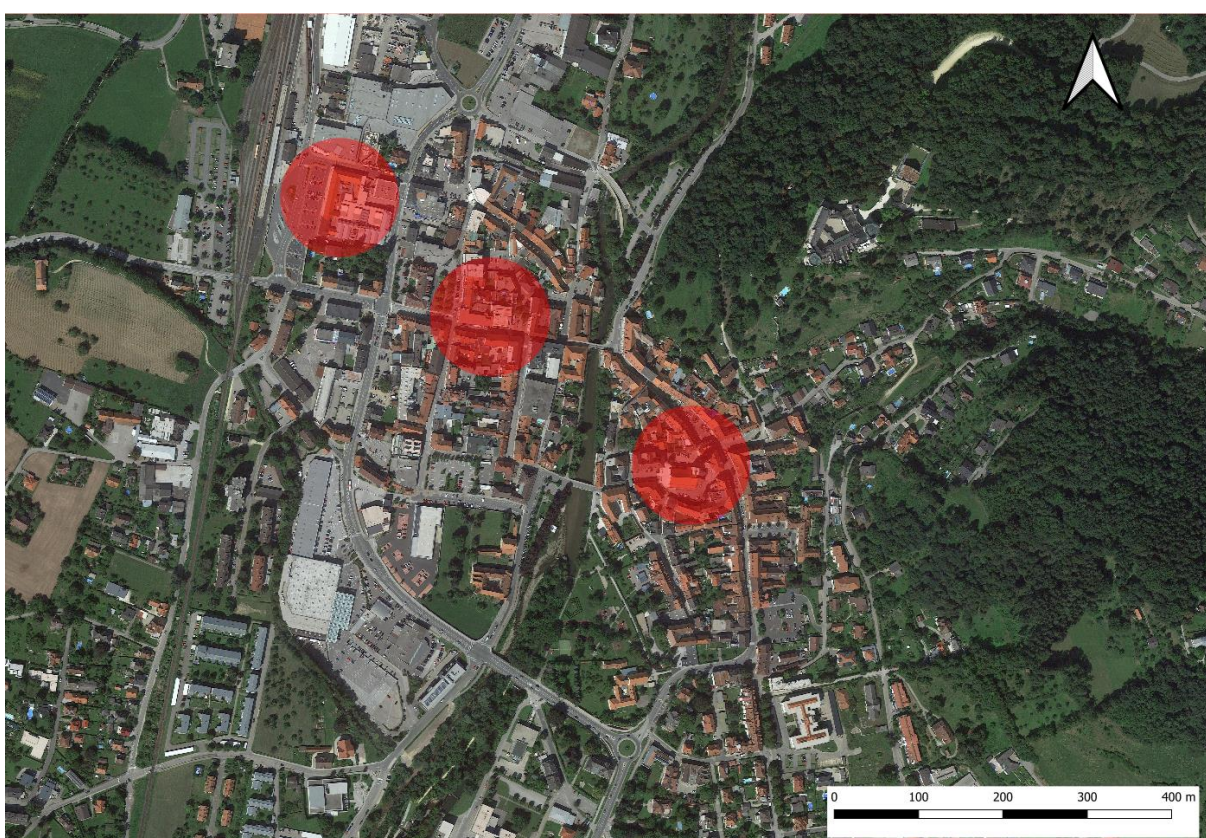


Abbildung 14: Die räumliche Konfiguration weist eine Gliederung der kulturellen Entwicklung der Stadt Wolfsberg auf: mittelalterliche und gründerzeitliche räumliche Strukturen sowie bauliche Strukturen des zwanzigsten Jahrhunderts., Grafik: JR-LIFE.

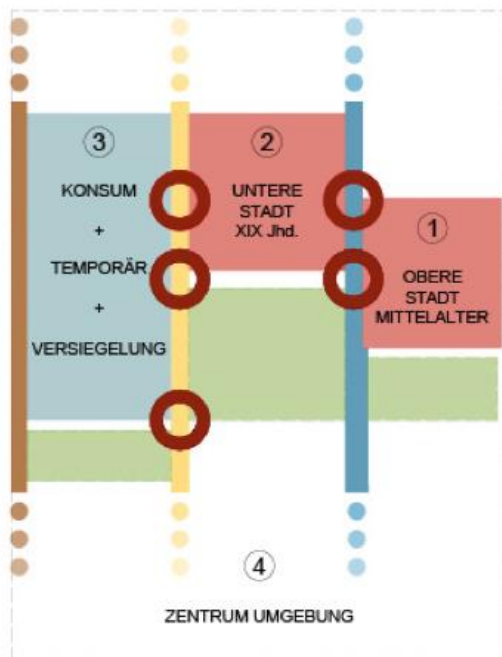


Abbildung 15: Abstrakte Darstellung der räumlichen Konfiguration der Stadt Wolfsberg: Längsteilung durch Bahn – braun, B 70 – gelb, Fluss – blau. An den Nahtstellen sind sensible Punkte (rote Kreise) als Potenzial bzw. SmartSpots identifiziert worden. Bedingt durch die historische Konfiguration der Altstadt schleusen sie das Kommen und Gehen (Personenströme als Potenzial). Grafik: LIFE

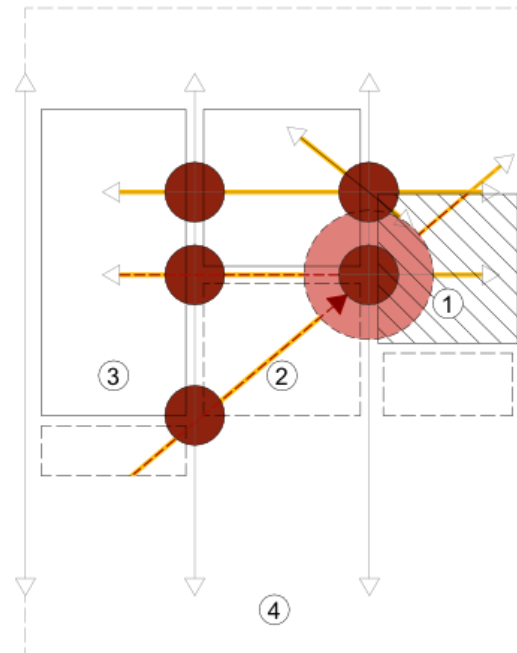


Abbildung 16: Räumliche Nahtstellen als SmartSpots. Hauptmerkmal ist ihre räumliche Konfiguration. Hier treffen sich in einem Punkt drei Typologien des Raums – Grünraum, Wasser und historische Baustruktur. Es handelt sich um einen neuen Treffpunkt bzw. Ort als Impulsgeber. Grafik: LIFE

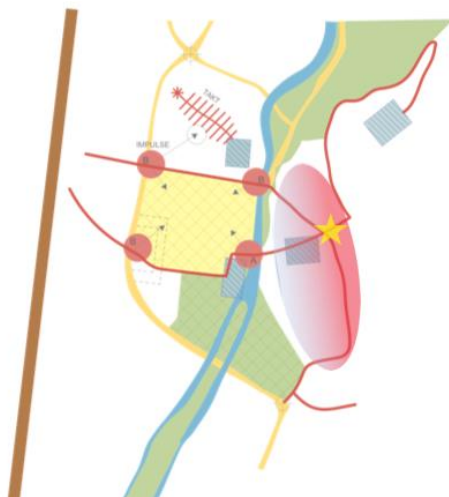


Abbildung 17: SmartSpots (rote Kreise) als Impulsgeber & Takt (historische Straße gibt den Takt vor) als Hauptmerkmale einer neuen (alten) identitätsstiftenden räumlichen Konfiguration. Grafik: LIFE



Abbildung 17: Die Nahtstellen verschiedener räumlichen Konfigurationen (Grünraum, Wasser und historische Baustruktur) erzeugen eine Verbundenheit, fördern die Begegnung und schaffen eine identitätsstiftende räumliche Konfiguration. Rosenallee als Wegbegleiter und identitätsstiftendes Element zwischen Oberer und Unterer Stadt. Foto: LIFE

**Fazit:**

Die räumliche Identität ist ein wesentlicher Bestandteil der Lebensqualität, weil sie den Wohlfühlfaktor der Bevölkerung in ihrer Wohnumgebung stärkt. Somit ist die Erhaltung und Stärkung der identitätsstiftenden räumlichen Strukturen der Innenstadt ein wichtiges Handlungsfeld um die nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Wolfsberg zu fördern.

Durch die Definition und räumliche Einbettung der SmartSpots an Nahtstellen verschiedener räumlichen Konfigurationen wird die urbane Identität der historischen Innenstadt zusätzlich gestärkt.

### 3 Branchenstruktur in der Innenstadt

Im Rahmen der Begehungen der Innenstadt zur Erhebung der sichtbaren Leerstände in den Sockelzonen wurde auch die Struktur der bestehenden Handels- und Gewerbebetriebe erhoben. Insgesamt zeigt sich ein diverser Branchenmix in der Innenstadt. Mit 27 Betrieben sind am häufigsten Gastronomiebetriebe zu finden. Gefolgt werden diese von 15 Geschäften aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege, 14 Geschäften im Bereich Lebensmittel und Abdeckung des täglichen Bedarfs und 11 Dienstleister im Bereich Banken und Versicherungen. Ebenfalls 11 Geschäfte bieten Bekleidung oder Schuhe an. Ein Spezifikum in der Oberen Stadt ist, dass am Hohen Platz Juweliere und Goldschmiede die Handelslandschaft dominieren.

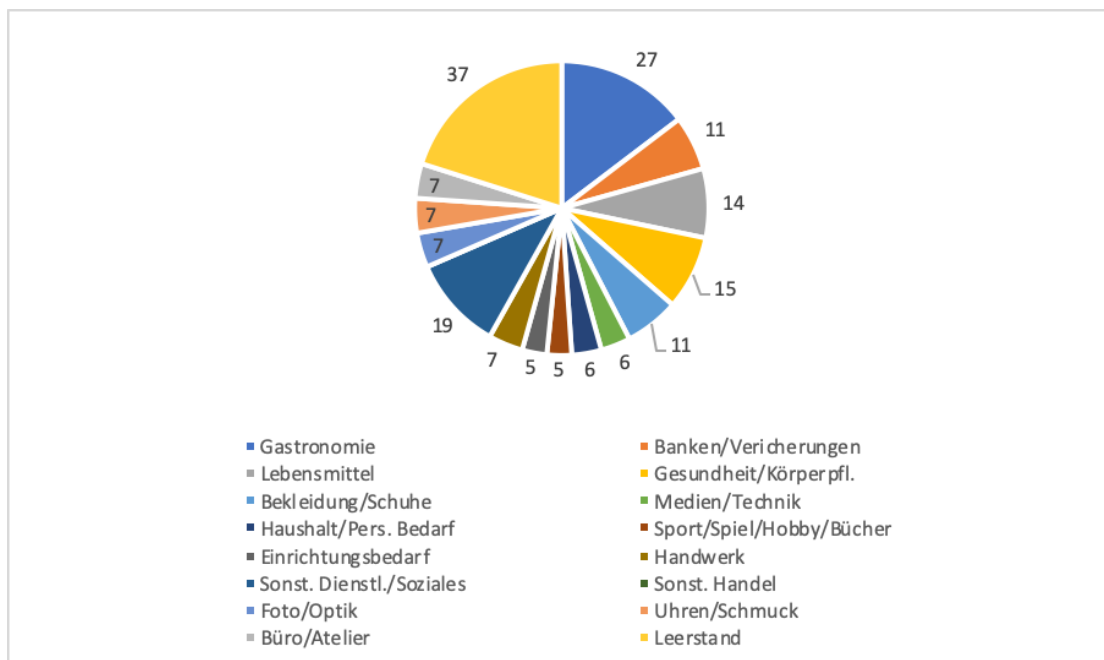


Abbildung 18: Branchenmix in der Innenstadt - Erhebung Mai 2019

Betrachtet man die Neugründungen in der Sockelzone der Innenstadt über die letzten beiden Jahre, welche vorwiegend in ehemaligen Leerständen eröffnet wurden, zeigt sich ebenfalls eine gute Durchmischung hinsichtlich Branchen- und Angebotsstruktur. So wurde am Hohen Platz eine Modeboutique, ein Friseursalon, ein Messer Spezialgeschäft und ein auf Chili-Produkte spezialisiertes Lebensmittelgeschäft eröffnet. Weiters hat sich ein Atelier angesiedelt. Das im Jahr 2018 eröffnete Creafé, eine Mischung aus Gastronomiebetrieb und Treffpunkt für kreative Aktivitäten, ist mittlerweile an einen attraktiven Standort in die untere Stadt gezogen. In den Jahren 2019 und 2020 wurde von der Stadt Wolfsberg in Kooperation mit der Kärntner Wirtschaftsförderung (KWF) eine Förderaktion für Pop-Up-Stores in leerstehenden Räumlichkeiten durchgeführt. Ende 2020 waren fünf "Pop-Ups" aktiv. Darunter waren ein Antiquitätenhandel, ein Atelier für Handwerkskunst, eine Fahrradwerkstatt und ein Gemeinschaftsbüro mit Dienstleistungsangeboten. Im Zuge von Interviews am Ende des Jahres 2020 zeigten sich alle BetreiberInnen zuversichtlich, nach der sechsmonatigen geförderten "Testphase" dauerhaft wirtschaftlich tätig zu bleiben.

#### Fazit:

Insgesamt zeigt sich, dass die Gewerbestruktur in der Innenstadt von Wolfsberg eine diverse Landschaft aufweist: Wie schon im Zuge der Berechnung des Dichte-Index aufgezeigt, finden sich hier viele innenstadtrelevante Geschäfte. In den letzten Jahren fand im Zuge des "Aufschwungs" in der Oberen Stadt eine Bereicherung des Standortes durch kreative "Start-Ups" statt. Welche Auswirkungen die gegenwärtige "Corona-Krise" auf die Gewerbestruktur insgesamt und auf die BetriebsgründerInnen im Speziellen hat, kann im Moment noch nicht beurteilt werden.

## 4 Leerstände

Im Frühjahr 2019 standen insgesamt 37 von 184 Geschäftslokalen in den Sockelzonen der Innenstadt leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 20%. Hierbei ist zu betonen, dass nur "sichtbare" Leerstände und Geschäftslokale erhoben wurden. Weiters ist zu unterstreichen, dass dabei keine Aussagen über den Zustand bzw. die Sanierungsnotwendigkeit der Objekte und damit deren "Marktfähigkeit" getroffen werden können. Somit gibt es unterschiedliche Gründe, warum Objekte leer stehen.

Insgesamt zeigt sich, dass eher Randlagen (B-Lagen) von Leerständen betroffen sind. Am Hohen Platz, im Jahr 2017 noch ein Brennpunkt hinsichtlich Leerständen, konnte über die letzten drei Jahre eine sehr positive Entwicklung verzeichnet werden. Hier stehen mittlerweile keine Ladenlokale leer. Dies ist vor allem auf die umfassenden Maßnahmen im Bereich des Leerstandsmanagements im Zuge des Projekts "Zukunft Innenstadt Wolfsberg" zurückzuführen.



Abbildung 19: Anteil leerstehender Geschäftslokale nach Straßenzügen

Erstmals konnte im Zuge der Leerstandserhebung im Rahmen des Projekts smartWOLF auch ein umfassendes Bild zum potentiellen Leerstand im Wohnungssektor gezeichnet werden. Durch eine anonymisierte Auswertung des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) in Verbindung mit dem Zentralen Melderegister (ZMR) konnten Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung eruiert werden. Diese Zahl korreliert zu einem recht hohen Maß mit den tatsächlichen Leerständen. Wiederum kann jedoch keine Aussage über den Zustand der Wohnungen, deren tatsächlichen Ausstattungsmerkmalen und damit der Marktfähigkeit der jeweiligen Immobilien getroffen werden. Insgesamt gibt es in der Innenstadt von Wolfsberg in 33% der 626 Wohnungen keine Wohnsitzmeldung. Dieser Anteil variiert wiederum nach der Lage innerhalb der Stadt. In manchen Straßenzügen mit wenig Wohneinheiten steigt dieser Anteil recht stark an.

## Fazit:

Leerstände in den Sockelzonen finden sich gegenwärtig eher in den Seitenlagen der zentralen Achse vom Bahnhof bis zum Hohen Platz. Vor allem am Hohen Platz konnte über die letzten Jahre durch ein umfassendes Leerstandsmanagement und Zwischennutzungen eine positive Dynamik initiiert werden. Diese Mechanismen wurden sukzessive auf die gesamte Innenstadt umgelegt. Schrittweise ist zu beurteilen, wie mit den weiteren Leerständen umzugehen ist. Hinsichtlich des Wohnens zeigt sich ein Potential leerstehender Wohnungen in der Oberen Stadt. Durch die Schaffung von Maßnahmen zur Förderung des Wohnens in der Innenstadt kann das Ziel einer Nutzungsdurchmischten Innenstadt weiter forciert werden.



Abbildung 20: Anteil von Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nach Straßenzügen

## 5 Stakeholderanalyse und Fokusgruppendifkussionen

Mit der übergeordneten Fragestellung „Wie kann sich die Wolfsberger Innenstadt bis ins Jahr 2030 zu einer lebendigen, erfolgreichen und innovativen Stadt entwickeln?“ wurden innerhalb von vier durchgeführten Fokusgruppendifkussionen wichtige Aspekte für das Standortkonzept erarbeitet und der Diskurs mit relevanten AkteurInnen gefördert. Die TeilnehmerInnen der Fokusgruppen wurden durch eine Stakeholderanalyse innerhalb der Projektsteuerungsgruppe identifiziert. Die Stakeholderanalyse machte es möglich das Projektumfeld, die sogenannten relevanten Umwelten, herauszuarbeiten.

Durch diese Methode wurde innerhalb der Projektsteuerungsgruppe unter anderem eine Reflexion hinsichtlich der Einbindung und Betroffenheit der Bevölkerung möglich. Für die Fokusgruppendifkussion wurden bewusst Personen angesprochen, die noch wenig bis gar nicht in das Projekt eingebunden waren.

## Ergebnis Stakeholdergruppen

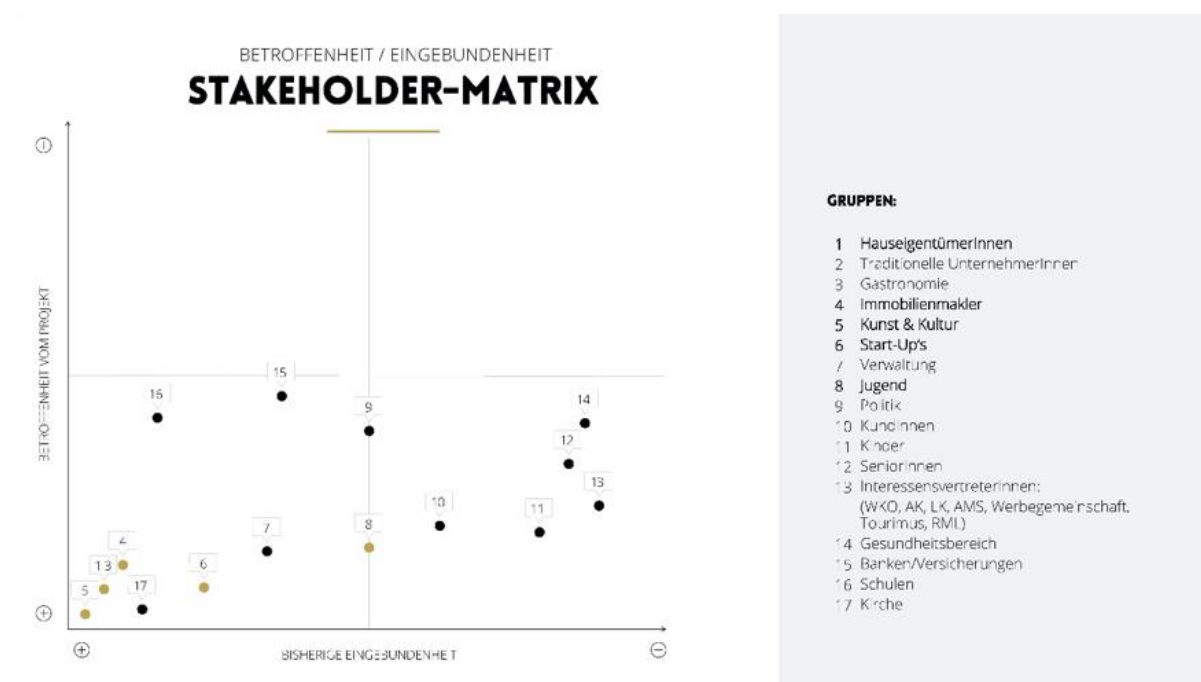


Abbildung 21: Stakeholder-Matrix: Betroffenheit und Eingebundenheit, Quelle: Darstellung Elisa Rosegger, grafische Bearbeitung NYXAS 2019

Auf Basis der Ergebnisse aus der Stakeholderanalyse wurden folgende vier Themengruppen für die Durchführung der Fokusgruppendifkussion definiert:

1. Fokusgruppe: ImmobilieneigentümerInnen und Immobilienbranche
2. Fokusgruppe: StartUps
3. Fokusgruppe: Jugend und Kultur
4. Fokusgruppe: Club der Visionärinnen und Visionäre

Aufbauend auf die zentrale Fragestellung wurde ein Leitfaden zur Diskussion entwickelt, der inhaltlich an die jeweilige Zielgruppe angepasst wurde. Die Stadtwerkstatt bot sich als perfekter Veranstaltungsort an, da dieser innovativ entwickelte Ort die Kreativität der DiskussionspartnerInnen förderte. Die Ergebnisse aus den Diskussionen wurden durch zentralen Diskussionsaspekte herausgearbeitet, damit sind die wichtigsten und relevantesten Aussagen, die in der Diskussion eingebracht wurden, von den TeilnehmerInnen aufgegriffen und in entsprechender Tiefe und Breite weiterdiskutiert gemeint.

Hervorgehoben wurden unter anderem anonymisierte aussagekräftige Zitate, welche die Erkenntnisse unterstreichen.<sup>14</sup> Durch die Ergebnisse aus den Fokusgruppendifkussionen konnten unter anderem Projektvorhaben von smartWOLF unterstrichen werden, wie beispielsweise die mögliche Ausformung von SmartSpots oder die die Weiterentwicklung von Kommunikation und Leerstandsmanagement in der Stadt Wolfsberg.

14 vgl. Ruddat, 2012, S. 200

Zentrale Ergebnisse aus den Fokusgruppen

	<p><b>Ergebnisse:</b></p> <p><i>Wie kann sich die Wolfsberger Innenstadt bis ins Jahr 2030 zu einer lebendigen, erfolgreichen und innovativen Stadt entwickeln?</i></p>
<b>Herausforderungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürokratie wird tw. hemmend gesehen</li> <li>- Image der Innenstadt</li> <li>- Kulturprogramm teilweise zu elitär</li> <li>- Keine Treffpunkte für Jugendliche in der Innenstadt</li> <li>- wenig Angebot an Sonntagen (Gastronomie)</li> </ul>
<b>Ressourcen und Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Stadt- und Gebäudestruktur</li> <li>- Leerstände = Potenziale der Innenstadt</li> <li>- Lavant (Fluss) = Potential der Innenstadt</li> <li>- Koralmbahn ist eine Zukunftschance</li> <li>- Lebensqualität von Wolfsberg generell sehr hoch</li> <li>- Inhabergeführte Geschäfte</li> </ul>
<b>Zentrale Diskussionsaspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leitbild und Imagekampagne der Stadt und der gesamten Region</li> <li>- Trend: Wohnen in der Innenstadt</li> <li>- Stadt als Wohnzimmer</li> <li>- Zukunft Mobilität: Fahrradfreundliche Stadt</li> </ul>
<b>Outputs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernen Wohnraum schaffen</li> <li>- Zukunft Mobilität in der Innenstadt: Fahrradfahren und Z Fußgehen</li> <li>- Ausrichtung der Stadt, positive Imagekampagne starten- „Stadt als Wohnzimmer“ intensiv aufgreifen: gemütliche Orte zum Verweilen schaffen</li> <li>- Jugendliche aktiv einbinden</li> <li>- Moderne Events schaffen, positives Beispiel wie Rostfest in Eisenerz, Formate für Jugendliche schaffen</li> <li>- Public Viewing/Sommerkino</li> <li>- Förderung musikalischer Talente, Auftritte und Atmosphäre im öffentlichen Raum</li> <li>- Einbindung von Wasser: Brunnen</li> <li>- Kinder in der Stadt: mit Gewerbetreibende spezielle Angebote entwickeln</li> <li>- Podcast: Jugendliche in Entwicklung einbinden</li> <li>- Wlan-Spot am Hohen Platz</li> <li>- Design/Upcycling Workshops mit Jugendlichen</li> <li>- Attraktive Auslagengestaltung</li> </ul>

<b>Outcomes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Steigerung der Begegnungen und der Kommunikation in der Innenstadt</li> <li>- Kinder und Jugendliche halten sich im öffentlichen Raum auf</li> <li>- Mehr Menschen wollen wieder in der Innenstadt wohnen</li> </ul>
-----------------	---

## 6 Open Innovation und Online-Konsultation

Zum Projektabschluss, im Zuge der Formulierung der Empfehlungen, wurden Beteiligte an den Fokusgruppen und weitere Stakeholder nochmals eingeladen, einzelne hinsichtlich der Empfehlungen relevante Themen zu beurteilen und die jeweiligen Meinungen einzubringen. Acht Personen folgten dieser Einladung und gaben teilweise recht umfangreiche Rückmeldungen. Diese werden im Folgenden schriftlich zusammengefasst. Hinsichtlich Alter, Geschlecht und (beruflicher) Tätigkeit zeigt sich, dass eine gute Durchmischung gegeben ist.

### *Bisherige bauliche Maßnahmen und Schaffung der Begegnungszone*

Grundsätzlich zeigt sich eine durchgängig hohe Zufriedenheit mit der Neugestaltung des Hohen Platzes und der Einführung einer Begegnungszone. Es wird ein großes Potential für die weitere Belebung des Platzes im Zuge von Veranstaltungen und Aktivitäten gesehen. Wünsche gibt es hinsichtlich Begrünungsmaßnahmen und Möblierung um weitere Sitzmöglichkeiten zu schaffen und die Aufenthaltsqualität zu steigern. Eine überwiegende Mehrheit steht temporären Absperrungen diverser Straßen zugunsten von Veranstaltungen, wie beispielsweise Wochenmärkten, sehr positiv gegenüber.

### *Schaffung weiterer Begegnungszonen in der Innenstadt und Parkplatzsituation*

Die Mehrheit der Personen gibt an, dass weitere Begegnungszonen gewünscht werden. So könnte die neu geschaffene Begegnungszone in die Untere Stadt weitergeführt werden und die Bambergerstraße bis hin zum Weiher, inkl. Herrengasse, Roßmarkt und Offnerplatz verkehrsberuhigt werden. Insgesamt ist gewünscht, dass Begegnungs- und Flanierpfade in der Innenstadt geschaffen werden. Auch die Lavant wird dabei als Ort für Freizeitmöglichkeiten identifiziert. Hier wird der Trattlpark als möglicher Begegnungsort gesehen.

Hinsichtlich Maßnahmen für den ruhenden Verkehr wird gewünscht, dass der Flächenverbrauch für das Parken reduziert wird. Dies könnte durch die Schaffung von Tiefgaragen bzw. Parkhäuser kompensiert werden. Grundsätzlich wird hervorgehoben, dass der Öffentliche Verkehr eine Stärkung erfahren sollte.

### *Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt*

Eine deutliche Mehrheit gibt an, dass es eine gute Durchmischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt geben soll. Zur Attraktivierung des Wohnstandortes wurden weitere Maßnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs, Urban Gardening, leistbares Wohnen, Nutzung der Innenhöfe, Schaffung von Dachterrassen und die Unterstützung zur Sanierung von Wohnungen und der BewohnerInnenschaft genannt.

### *Beteiligung an Entwicklungsprojekten*

Alle Personen geben an, dass sie die Beteiligung von BürgerInnen im Zuge der Planung und Umsetzung von Maßnahmen sehr bzw. eher wichtig finden. Die Mehrheit gibt auch an, sich künftig an solchen Aktivitäten beteiligen zu wollen. Dabei werden Online Maßnahmen und Face-to-Face Formate als passender Rahmen vorgeschlagen.

### *Innovationen*

Einstimmig werden die bisherigen Impulse zur Belebung der Innenstadt als sehr wichtig angesehen. Dies umfasst die Unterstützung für Geschäftsgründungen, Pop-Up-Geschäfte, die Stadtwerkstatt, die StadtmacherInnen bis hin zu den Bücherzellen und dem Kost-Nix-Laden. Darin zeigt sich, dass solche Aktivitäten weitergeführt werden sollten um zur Attraktivität des Standortes beizutragen.

## **B.6 Erreichung der Programmziele**

Mit dem Projekt smartWOLF wurde der Ausschreibungsschwerpunkt des 10. Calls für Einsteigerprojekte "Small Smart City: Innovative Lösungen für den Leerstand" unmittelbar adressiert und in direkten Bezug zu den Aktionsfeldern der Smart Cities Initiative gesetzt. Durch die direkte Beteiligung von unterschiedlichen Anspruchsgruppen konnte eine Multi-Akteur-Partnerschaft im Rahmen des Projekts aufgebaut werden. Die Dissemination im Rahmen des Projekts fand schwerpunktmäßig über regionale Medien statt. Dadurch wurde es möglich, eine breite Bevölkerung zu erreichen. Gleichzeitig wurde auch eine Publikation in einer Fachzeitschrift und eine akademische Abschlussarbeit im Rahmen des Projekts umgesetzt. Durch den Umstand, dass die Stadtgemeinde als Partnerin im Projektkonsortium vertreten war, wurde im Bereich der Stadtgemeinde ein direkter, bleibender Wissensaufbau ermöglicht. Folgende Beiträge des Projekts zu den Programmzielen können identifiziert werden:

### **Forschungsergebnisse in die Praxis überleiten**

Durch die direkte Einbindung von unterschiedlichen Akteursgruppen in das Projekt wurde ein "Theorie-Praxis-Dialog" ermöglicht. Gleichzeitig werden Empfehlungen und Schlussfolgerungen dieses Projekts in das Örtliche Entwicklungskonzept (OK), welches gegenwärtig gerade ausgearbeitet wird, einfließen. Darüber hinaus wurde von Seiten der Stadtgemeinde Wolfsberg ein starkes Interesse artikuliert, im Rahmen der Smart Cities Initiative die Umsetzung eines Demonstrationsvorhabens einzureichen. Durch diese Punkte ist eine Überleitung der Ergebnisse in die Praxis gewährleistet. Im Rahmen des Projekts ist bereits eine Umsetzung erfolgt: So wurde in einem Leerstand gemeinsam mit interessierten BürgerInnen ein Kost-Nix-Laden realisiert. Dieser Tauschladen wurde sehr gut angenommen und wird von der Stadtgemeinde über die Projektlaufzeit hinaus weiter finanziert.

### **Stadt als Testbed nutzen**

Durch die parallel zum vorliegenden Projekt stattgefundenen Bautätigkeiten mit der Neugestaltung des Hohen Platzes und der Einführung einer Begegnungszone im Jahr 2019 konnten unmittelbare Praxiserfahrungen generiert und in die Schlussfolgerungen und Empfehlungen eingearbeitet werden. Durch die Analyse von Demographie, Gewerbestruktur und Leerständen im städtischen Raum wurde die unmittelbare sozialräumliche und stadtökologische Anbindung an die Stadt Wolfsberg hergestellt. Maßnahmen an den identifizierten Hot-Spots sollen Innovation, Identität und soziale Netzwerke stärken, um einen Beitrag zur positiven Entwicklung in Wolfsberg zu leisten. Analyseergebnisse dienen wiederum dazu, Erfahrungen an andere Städte bzw. übertragbare Situationen weitergeben zu können.

### **Kommunalen Mehrwert erzeugen**

Durch das Projekt war es möglich, Methoden weiterzuentwickeln und neue Informationen zu stadtentwicklungsrelevanten Aspekten zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wurden "Tools" entwickelt und der Stadtgemeinde Wolfsberg für künftige Verwendungen bereitgestellt. Die Stadtgemeinde kann dadurch den innovativen und ambitionierten Weg weiter beschreiten. Ziel ist es, durch die Umsetzung eines künftigen Demovorhabens, auf Grundlage der laufenden Sondierung, die Impacts von abgestimmten Umsetzungsmaßnahmen weiter zu erhöhen.

## B.7 Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen

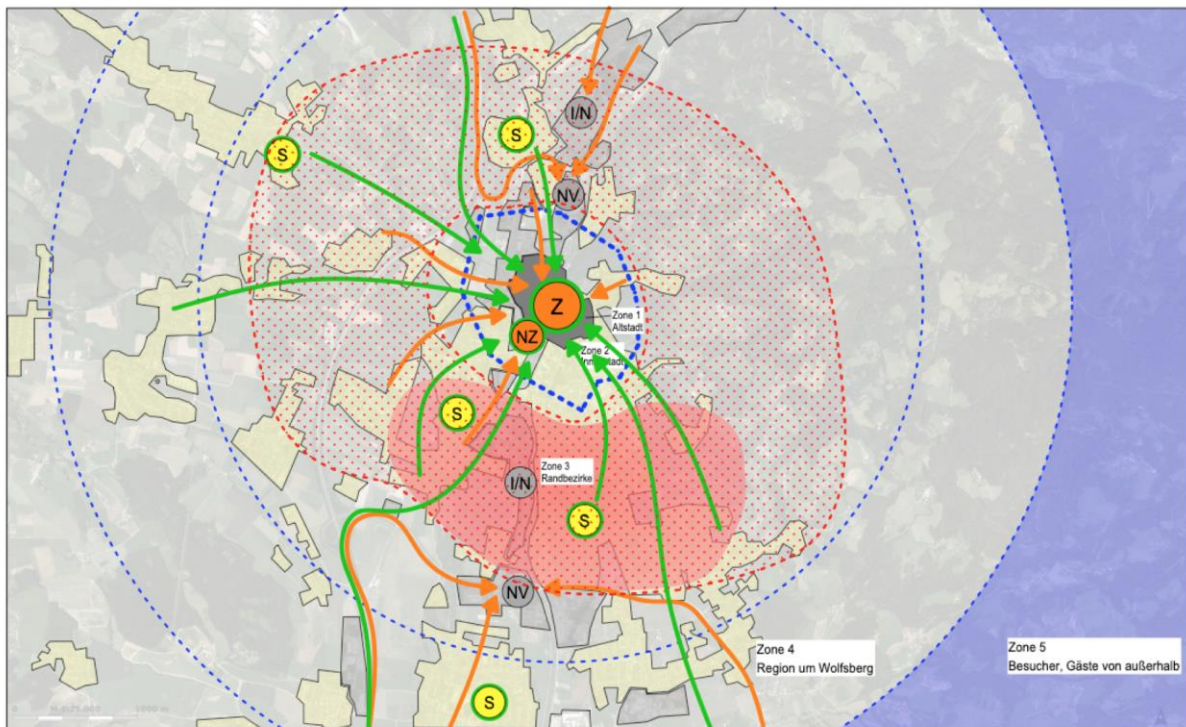
Aufbauend auf den umfassenden Analysen und Erhebungen werden im Folgenden die Empfehlungen für die weitere Entwicklung der Stadt Wolfsberg entsprechend der Handlungsfelder der Smart-Cities Initiative beschrieben. Dies orientiert sich am erstellten Best-Case-Szenario für die Entwicklung der Innenstadt von Wolfsberg (siehe Bericht in der Beilage).

Neben der Abgrenzung der Innenstadt ist eine „Potenzial-Zone“ als Zentrumsumgebungszone auf der Basis der qualitativen räumlichen Kriterien (Siedlungsgefüge u. Struktur, Dichte u. Zusammenhang) definiert worden.<sup>15</sup> Das Best-Case Szenario dient somit als Ausgangspunkt für die weiteren Empfehlungen zur Stärkung und Belebung der Innenstadt und umfasst folgende Eckpfeiler

- **Erleichterung der Erreichbarkeit der Altstadt zu Fuß und mit Rad und Schaffung neuer Mobilitätsangebote**
- **Attraktivierung des Einkaufserlebnisses (von der Anreise bis zur Abreise)**
- **Schaffung von attraktivem, zeitgemäßem, leistbarem Wohnraum im Zentrum**
- **Ausweitung des kulturellen Angebots**
- **Erhöhung des Grünraumanteils und der Aufenthaltsqualität**

---

<sup>15</sup> Hauptkriterium für die räumliche Definition der Potenzial-Zone war die Frage, ab welcher Etappenlänge die Entscheidung fällt mit dem Auto zu fahren. Gerade bei den BewohnerInnen der Zentrumsperipherie kommt es aufgrund des Mobilitätsangebotes und Parkplatzangebotes eher zur Entscheidung mit dem Auto in Richtung Fachmarktzentren und nicht in die Innenstadt zu fahren. Die Potenzial-Zone ist somit mit dem inneren Ring (rot – gepunktet/ rot verdichtet) mit 500 m (ca.10 min) Entfernung von dem Stadtzentrum und mit dem äußeren Ring mit 1.500 m Entfernung vom Stadtzentrum definiert



Stadt Wolfsberg | Szenario 3 - Zentrenstärkung

Quelle Luftbild: KAGIS Kärnten Atlas

**LEGENDE**

- Z** Zentrum
- NZ** Nebenzentrum
- SZ** **SZ** Stadtteilzentrum/Fachzentrum | neu (rot)
- S** Siedlung
- NV** Nahversorgungszentrum
- I/N** Industrie- und Gewerbe/ Nahversorgungs-Mix

- wachsend
- Kritische Zone / Zentrum kritische Zone
- Kaufkraftfluss
- Kaufkraftfluss von "kritischer Zone"
- Kaufkraftgewinne

**Zonen**

- Zone 1 Altstadt
- Zone 2 Innenstadt (ausg. Altstadt, 500 m Gehradius zur Altstadt)
- Zone 3 Randbezirke und nahegelegenes Umland
- Zone 4 Region um Wolfsberg
- Zone 5 Besucher/Gäste von außerhalb

Abbildung 22: Das Best-Case Szenario zeigt eine gewünschte Kaufkraftbewegung in Richtung Innenstadt. Grafik: JR-LIFE.

## 1 Raum- und Stadtplanung

Wie die demographischen Prognosen zeigen, ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl in der Stadt Wolfsberg über die nächsten Jahrzehnte relativ stabil bleiben wird, während im Bezirk von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang auszugehen ist. Gleichzeitig gibt es in der Innenstadt von Wolfsberg ein Potenzial an leerstehenden Immobilien - sowohl für den Bereich des Wohnens als auch für Handel und Gewerbe.

Die bisherigen Planungsstrategien zur Innenentwicklung, welche auf der Kernzonenverordnung aufbauen und um die Instrumente des Leerstandsmanagements, der Beteiligung und der Öffentlichkeitsarbeit ergänzt wurden, sollen konsequent weitergeführt werden. Dadurch kann die Stadt Wolfsberg seine Position als "Gutes Beispiel" in der Innenentwicklung ausbauen. Gegenwärtig ist fraglich, wie sich die Situation vor allem in Handel und Gewerbe in der Zeit nach der Coronakrise darstellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass vor allem kleine und eigentümergeführte Handels- und Gewerbebetriebe Unterstützung aus unterschiedlichen Bereichen benötigen. Raumplanerische Strategien zur Stärkung des Standortes sind sicherlich ein Instrument um hier Unterstützung bieten zu können. In den ÖROK Fachempfehlungen wird angeregt, Ziele und Strategien zur Stärkung von Stadtkernen im Örtlichen Entwicklungskonzept

festzuhalten und in der Flächenwidmungsplanung Widmungskategorien vorzusehen, welche die innerstädtischen Strukturen stärken und eine funktionale Durchmischung mit Innenverdichtung zulassen. Weiters wird empfohlen die Erstellung von Bebauungsplänen zu forcieren.<sup>16</sup> Als nächster Schritt wird angeregt, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Ein solches besteht neben der Ortskernabgrenzung aus kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen, welche sowohl inhaltlich als auch planlich dargestellt werden und einen Umsetzungsfahrplan mit Zeit- und Finanzierungsschiene beinhalten. Von der ÖROK wurde hierbei angeregt, dass über eine Art 15a B-VG-Vereinbarung durch den Bund über die Länder finanzielle Mittel für die Gemeinden zur Erstellung solcher ISEK's bereitgestellt werden sollten.<sup>17</sup> In diesem Bereich könnte Wolfsberg ein Pilotprojekt in Kooperation mit dem Land Kärnten umsetzen. Mit dem Sozialen Leitbild, den Empfehlungen aus dem vorliegenden Smart City Projekt und anderen vorliegenden Forschungsarbeiten gibt es genügend Grundlagen, welche zusammengeführt, abgestimmt und einer Beschlussfassung zugeführt werden können.

Als nächster Schritt sollte eine stärkere Abstimmung der Raumplanung auf interkommunaler, regionaler Ebene erfolgen. Dadurch wird es möglich Synergien zu entwickeln und Konkurrenz in der Standortentwicklung zu reduzieren. Die übergeordneten Ziele der Raumplanung können dann wiederum auf die städtebauliche Maßstabsebene und hier besonders auf jene des öffentlichen Raumes und der Mobilität zurückgeführt und eingebettet werden.

Dadurch sollte den vielfältigen Nutzungsansprüchen im öffentlichen Raum begegnet werden. Ein buntes Angebot von verschiedenen öffentlich zugänglichen Plätzen für alle Generationen wie Kinderspielplätze, Erholungsgebiete, Jugendräume, Fitnessspielplätze für Erwachsene, seniorengerechte Freiräume und Jugendtrendsportbereiche wird hier angesprochen, wobei die SmartSpots einen thematisch-räumlichen und identitätsstiftenden Rahmen bilden können. Neben sozialräumlichen und gestalterischen Maßnahmen sind die aktuellen Themen wie Klimawandel, Energie und sanfte Mobilität sowie der Umgang mit „Social-Distancing“ zu berücksichtigen. Das Thema Sharing als zukunftsweisendes Konzept kann nicht nur sozialwirtschaftlich und digital, sondern auch räumlich integriert werden.

Zudem zählen offene, kooperative Innovationsprozesse als wesentliche Potenziale und als wichtiger zukünftiger Standortfaktor zur Innenstadtstärkung.

Empfehlungen:

- **Innenentwicklung auf Grundlage der Kernzonenverordnung weiterführen**
- **Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) auf Grundlage bisheriger Studien und Analysen**
- **Sozialraumanalyse als Grundlage für das interdisziplinäre Leitbild für den öffentlichen Raum**
- **Interdisziplinäres Leitbild für den öffentlichen Raum als Bestandteil des ISEK**
- **Kriterienkatalog für den öffentlichen Raum im Sinne der Implementierung der „grünen und blauen Infrastruktur“**
- **Räumliche Netzwerkanalyse - Sicherung der urbanen Qualität des Straßenraumes**
- **Interdisziplinäres Mobilitätskonzept bzw. Mobilitätskonzept Innenstadt**
- **Stärkere Abstimmung der Raumplanung auf regionaler Ebene**

---

16 vgl. ÖROK 2019 S. 8

17 ebd. S. 13 - 14

## 2 Wohnen

Über die letzten Jahre waren die Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt von Wolfsberg vor allem auf die Neugestaltung des Hohen Platzes und Maßnahmen zum Leerstandsmanagement im Bereich der Sockelzonen ausgerichtet. Durch ein konsequentes Vorgehen in diesen Bereichen konnten Erfolge erzielt werden, welche eine Basis zur weiteren Entwicklung schaffen. Zur Forcierung einer funktionalen Nutzungsdurchmischung in der Innenstadt im Sinne von Wohnen, Einkauf, Arbeiten und Begegnung wird empfohlen, Maßnahmen in den Bereich des Wohnens auszuweiten. Wie im Masterplan Innenstadt dargestellt können unterschiedliche und neue Modelle des Wohnens angedacht werden, um unterschiedliche Bevölkerungsschichten anzusprechen. So kann die Kombination aus Wohnen und Arbeiten weiter gefördert werden, zum Beispiel Wohnateliers, Wohnraum mit Kanzleien und Praxen, welche vor allem Einpersonenernehmen (EPU's) ansprechen würden.<sup>18</sup> Gerade in der Zeit der Coronakrise zeigt sich, dass vor allem EPU's stark von den negativen wirtschaftlichen Dynamiken betroffen sind. Solche neuen Wohnmodelle könnten Lebenshaltungs- bzw. Betriebskosten bei diesen UnternehmerInnen reduzieren und dadurch deren wirtschaftliche Resilienz steigern.

Im Masterplan Innenstadt wird dabei auch angeregt, neue einfache PPP-Modelle mit Baurechtsverträgen zu erstellen, um Privatinvestoren besser einzubeziehen. So könnte ein Ankauf einer Liegenschaft zum Beispiel durch die Gemeinde und die Sanierung durch (private) Bauträger erfolgen. Weiters können Anlegermodelle für "HeimkehrerInnen" angedacht werden: ExilwolfsbergerInnen investieren hier in einen "Alterswohnsitz".<sup>19</sup>

Grundsätzlich zeigt sich insbesondere für private ImmobilienbesitzerInnen und BauherrInnen, dass das Baurecht sowie Ortsbild- und Denkmalschutz als hemmende Faktoren wahrgenommen werden und bürokratische Prozesse sowie finanzielle Notwendigkeiten oft zu einer Überforderung führen. Neben der unmittelbaren Förderung für die Schaffung/Sanierung von Wohnraum in Bestandsgebäuden der Innenstadt sollten eine allgemeine Bewußtseinsbildung und die Abhaltung von Informationsveranstaltungen für ImmobilieneigentümerInnen (so wie das in Wolfsberg schon mehrmals stattgefunden hat) bis hin zu individuellen Beratungsangeboten ausgebaut werden. So können spezifische Sprechstage für InnenstadtbesitzerInnen abgehalten und Unterstützung in bürokratischen Prozessen gegeben werden. Mit der Novelle der Wohnbauförderung des Land Kärnten sind hier neue Möglichkeiten einer Unterstützung gegeben.

Insgesamt geht es dabei um die Frage, wie die bestehende Baukultur erhalten werden kann und trotzdem ein Ausgleich mit individuellen Interessen erzielbar ist.

Empfehlungen:

- **Schaffung neuer Wohnmodelle (Generationenwohnen, Starter-Wohnungen, gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen und Arbeiten etc.)**
- **Inhaltliche und finanzielle Unterstützung von privaten Immobilieneigentümern in Abstimmung mit dem Land Kärnten**
- **Schaffung neuer PPP-Modelle mit Baurechtsverträgen um Privatinvestoren besser einzubeziehen**
- **Etablierung lokaler Verbände von Immobilienbesitzern**

<sup>18</sup> vgl. Masterplan 2014 S. 27

<sup>19</sup> vgl. Masterplan 2014 S. 27

### 3 Wirtschaft - Handel und Gewerbe, Tourismus und Share Economy

Über die letzten Jahre ist es gelungen, die Negativspirale der Leerstandsentwicklung zu durchbrechen. So haben sich in leerstehenden Objekten neue Betriebe angesiedelt und eine neue Vielfalt von Spezialgeschäften ist entstanden. Die Analysen zeigen, dass die Innenstadt von Wolfsberg hinsichtlich des Branchenmixes gut aufgestellt ist und die innenstadtrelevanten Sortimente auch hier angesiedelt sind.

Von der Beratungsagentur CIMA wurde 2018 eine österreichweite Umfrage durchgeführt. Dabei ging es um Gründe für einen Besuch in der Innenstadt. An erster Stelle wurde eine hohe Service- und Fachberatungskompetenz in Geschäften, an zweiter Stelle eine angenehme Aufenthaltsqualität im Stadtraum und an dritter Stelle das Vorhandensein von Spezialgeschäften genannt. Weiters zählen Gastronomie und Wochenmärkte zu den Top-Gründen für die Attraktivität einer Innenstadt. Diese Angebote werden mittlerweile um den Hohen Platz bis hin zum Haus der Region am Getreidemarkt abgedeckt. Eine Ausweitung dieser Erfolgsfaktoren (Platzgestaltung, Leerstandsmanagement, Impulsnutzungen) auf die Untere Stadt wäre ein nächster konsequenter Schritt.

Durch die Coronakrise ist die weitere Entwicklung gegenwärtig nicht absehbar. Der Internationale Währungsfond hat Mitte April 2020 prognostiziert, dass wir es mit der schwersten Krise seit den 1930er Jahren zu tun haben. Für Österreich wurde ein Rückgang des BIP um 7% und damit eine schwere wirtschaftliche Rezession im Jahr 2020 vorhergesagt. Für das nächste Jahr wird jedoch wieder von einem Wirtschaftswachstum ausgegangen<sup>20</sup>. Gerade Handel und Gastronomie sind durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie sehr stark betroffen. In einer Untersuchung des Handelsinstituts der Johannes Kepler Universität wird davon ausgegangen, dass alleine der stationäre Einzelhandel in den ersten fünf Wochen des "Lock-Downs" von einem Umsatzrückgang von rd. 2,6 Milliarden Euro betroffen ist.<sup>21</sup> In einem Interview mit der FAZ geht Lars Jähnichen, Spezialist für Handelsimmobilien und Shoppingcenter, davon aus, dass durch die zu erwartende Konsumzurückhaltung aufgrund der Rezession mit weiteren Umsatzeinbußen im Non-Food-Handel in den nächsten Monaten zu rechnen ist. Dies kann wiederum zu einer Konzentration im Einzelhandel zu Lasten der kleinen Anbieter führen. Als Experte für Shoppingcenter empfiehlt er diesen, einen Zusatznutzen für die Kunden zu entwickeln. Weiters unterstreicht er, dass ein guter Angebotsmix und abgestimmte Kommunikation wichtig sind. Lebensmittel- und Drogeriemärkte sorgen für die nötige Frequenz, Dienstleistungen haben eine Brückenfunktion zwischen Online- und stationärem Handel. Pop-Up-Stores sorgen für Überraschungen. Und er geht davon aus, dass nach dem "Social Distancing" das Bummeln in der realen Welt wieder einen neuen Stellenwert erhalten wird.<sup>22</sup>

All diese Aspekte lassen sich auch auf die weitere Entwicklung der Innenstadt von Wolfsberg umlegen. Als erstes geht es jedoch darum, bestehende Handelsbetriebe und hier vor allem die Start-Ups der letzten Jahre gezielt zu unterstützen um Insolvenzen und eine Zunahme von Leerständen zu verhindern. Neben den monetären Förderungen des Bundes kann auf kommunaler Ebene vor allem mit kommunikativen Maßnahmen und Aktivitäten zur Stärkung des Standortes reagiert werden. Erste Schritte in diese Richtung wurden bereits mit der Gutscheinkampagne zur Förderung des Einkaufs in Wolfsberg und der Unterstützung der des online Marktplatzes für regionale Händler gesetzt. Diese Aktivitäten sollten weitergeführt und in einer kreativen Art und Weise weiterentwickelt werden.

Nach den Aktivitäten zur Sicherung des Standortes geht es um die Weiterentwicklung der Innenstadt. Neben den weiteren geplanten Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und einer konsequenten Umsetzung der Kernzonenverordnung geht es auch um die bewusste Weiterführung eines Branchenmixes, wo Regionalität, Nachhaltigkeit und Resilienz im Mittelpunkt stehen. Social Entrepreneurship, was beispielsweise das Creafé auszeichnet, sollte weiter unterstützt werden bzw. Förderungen für Neugründungen in diesem Bereich geschaffen

20 Die Presse, 15. 4. 2020 S. 1

21 Frankfurter Allgemeine Zeitung, 16. 4. 2020 S. 19

22 Frankfurter Allgemeine Zeitung, 3. 4. 2020 S. 13

werden. Die gegenwärtige Krise zeigt auch die Schwächen unseres bisherigen Wirtschaftssystems auf. Durch konsequente Lernerfahrungen können jedoch zukunftsfähige Standorte in Innenstädten entwickelt werden. Dabei kann in und um die Stadt Wolfsberg dem Tourismus künftig eine stärkere Bedeutung beigemessen werden. Dabei gilt es zu berücksichtigen, wie eine Attraktivität für TouristInnen in der Innenstadt geschaffen werden kann.<sup>23</sup>

Die Anzahl der Nächtigungen 2019 beträgt für den Bezirk Wolfsberg gesamt 365.417 davon Inland 191.578 (53%) und Ausland 173.839 (47%), im Vergleich dazu Kärnten Inland 39% / Ausland 61%.

Das Jahr 2020 gilt insgesamt als "touristisch verloren". Obwohl im Laufe des Jahres mit einer wirtschaftlichen Erholung und einer Wiederbelebung der Tourismusnachfrage zu rechnen ist, stellt sich die Frage, wann wieder ein ähnlich hohes Reiseaufkommen wie 2019 erreicht werden kann.

Wolfsberg hat im Vergleich zu Kärnten gesamt einen stärkeren Anteil an inländischen Gästen, was bei bleibenden Reisebeschränkungen für die Region eine Erleichterung bedeuten kann. Auch nimmt der Tourismus keinen so starken Anteil am gesamten Wirtschaftsaufkommen wie etwa in anderen demographisch vergleichbaren Regionen ein (z.B. Spittal a. d. Drau 2019 mit 4,1 Mio Nächtigungen das 9-fache Volumen).

Die Veränderung von Verbraucher- und Reisegewohnheiten, wie etwa den Massentransport, Besuche voller Restaurants, Konzerte und auch Geschäftsreisen wird den Bezirk Wolfsberg durch die dort angebotene Tourismus-Struktur weniger stark treffen.

Wolfsberg positioniert sich schon bislang als "1. Wanderstadt Österreichs" und weitere Angebote umfassen die Stadtrundgänge in der Altstadt, das Museum im Lavanthaus, im Winter ebenso kleinteilig mit überschaubarem Skitourismus, vorwiegend Skitouren, Schneeschuhwandern und Rodeln. Diese Angebotspalette könnte sogar zu einer verstärkten Nachfrage führen. Wolfsberg könnte sich jedoch auch noch stärker nach außen als Share-City positionieren und damit z.B. verstärkt TagesbesucherInnen anziehen.

Über die letzten Jahre sind in Wolfsberg zahlreiche Initiativen entstanden, die dem Bereich der Share Economy zugerechnet werden können. Es gibt unterschiedliche Definitionen für diesen Bereich. Grundsätzlich sind hier im vorliegenden Dokument jedoch Initiativen gemeint, die teilweise geschäftlich oder auch altruistisch agieren, aber in jedem Fall zu einem Mehrwert im Zusammenleben in der Stadt Wolfsberg beitragen.<sup>24</sup>

Das Angebot reicht hier von der Bunten Küche, dem bereits erwähnten Creafé über die Pop-Up-Initiative, das Repair-Café, die StadtmacherInnen Wolfsberg, die Stadtwerkstatt bis hin zum im Rahmen dieses Projekts umgesetzten Tauschladen. Somit verfügt die Stadt Wolfsberg über einen überdurchschnittlich hohen Anteil solcher Initiativen im Vergleich mit anderen kleinen bzw. mittleren Städten im ländlichen Raum.

Durch die gegenwärtige Coronakrise ist eine neue Diskussion über die Krisensicherheit (Resilienz) unserer Kommunen und Regionen entstanden. Es sind neue Modelle des Wirtschaftens und Zusammenlebens gefordert. Die oben erwähnten Initiativen sind ein Beispiel dafür. Deswegen sollten diese Initiativen weiter unterstützt werden und Anreize für das Entstehen neuer Aktivitäten geschaffen werden. Dies kann die Attraktivität des Standortes weiter erhöhen, das Zusammenleben positiv unterstützen und auch zur Stärkung des Images von Wolfsberg beitragen. Es gibt bereits eine internationale Diskussion zu "Share Towns". Hier könnte Wolfsberg innerhalb Österreichs ein gutes Beispiel für diese Ansätze in der Stadtentwicklung sein.

---

23 Plattformen wie AirBnB oder Uber werden für uns nicht darunter subsumiert.

24 Plattformen wie AirBnB oder Uber werden für uns nicht darunter subsumiert.

In der folgenden Abbildung ist eine Überlagerung der gegenwärtigen Angebote in der Stadt Wolfsberg zu sehen. Dies bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung der Innenstadt entsprechend den Empfehlungen in diesem Kapitel.

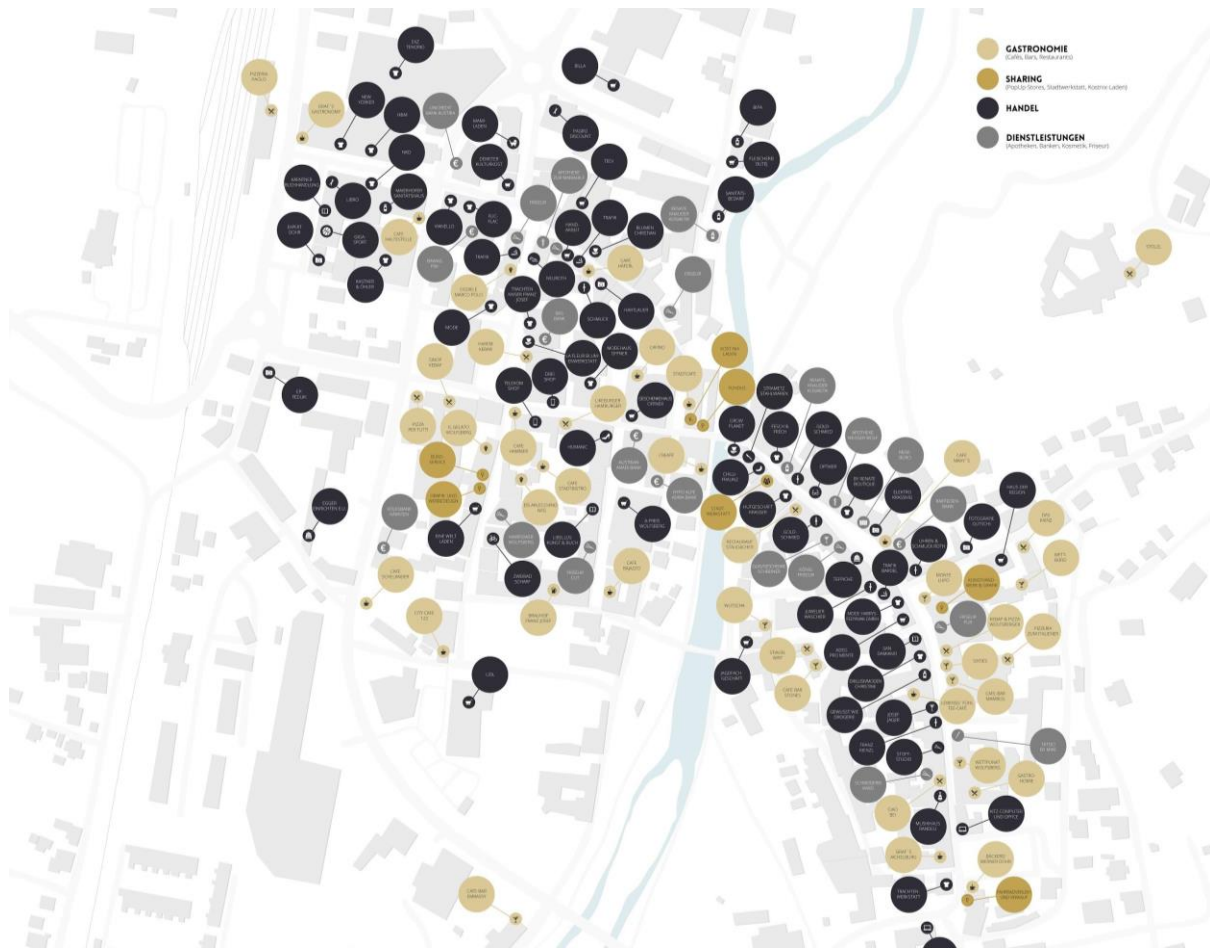


Abbildung 23: Aktuelle Angebote in Wolfsberg, Darstellung NYXAS

Empfehlungen:

- **Ausweitung der bisherigen Aktivitäten zur Stärkung des innerstädtischen Standortes auf die Untere Stadt**
- **Kleine und eigentümergeführte Geschäfte nach der Coronakrise unterstützen**
- **Weitere Unterstützung des Online-Marktplatzes und Gutscheinkaktionen**
- **Branchenmix in der Innenstadt bewusst fördern**
- **Pop-Up-Store Aktivitäten weiterführen und auf gewünschten Branchenmix ausrichten**
- **Social Entrepreneurship im Sinne der Resilienz weiter fördern**
- **Standortfaktor "Share-Town" weiterentwickeln**
- **Tourismus verstärkt als Standortfaktor berücksichtigen**

## 4 Leerstandsmanagement

Das über die letzten Jahre in der Stadt Wolfsberg entwickelte Leerstandsmanagement beinhaltet alle Kriterien, die in diesem Zusammenhang von ExpertInnen genannt werden. Es umfasst regelmäßige Leerstandserhebungen mit unterschiedlichen methodischen Zugängen, eine niederschwellige und öffentlich zugängliche Leerstandsdatenbank mit tagesaktuellen Statistiken, die vor allem auch als Vermittlungsplattform zwischen Angebot und Nachfrage dient. Ebenfalls sind auf dieser Plattform Informationen über spezifische Förderungen für ImmobilieneigentümerInnen und GeschäftsgründerInnen in der Innenstadt verfügbar. Diesbezügliche Förderungen wurden von der Stadtgemeinde Wolfsberg zielgerichtet als Unterstützung des Leerstandsmanagements sowie der betroffenen Stakeholder entwickelt. Im Rahmen des Leerstandsmanagements werden Zwischennutzungen durchgeführt (Bsp. StadtWerkStatt) bzw. weitere Zwischennutzungen initiiert und vermittelt. Durch die Förderung von Pop-Up-Stores in Kooperation mit der Kärntner Wirtschaftsförderung (KWF) sowie die Unterstützung der kulturellen Nutzung von Leerständen (v.a. durch die StadtmacherInnen Wolfsberg) wurde eine notwendige Dynamik in der Innenstadt von Wolfsberg geschaffen. In der Oberen Stadt konnten über die letzten Jahre signifikante Erfolge in der Reduktion von leerstehenden Geschäftsflächen über dauerhafte Vermietungen erzielt werden.

Insofern kann das Leerstandsmanagement der Stadt Wolfsberg als Best-Practice gesehen werden. Diesbezüglich beziehen sich die Empfehlungen in diesem Bereich darauf, diesen Weg weiterzuführen, Vorgehensweisen und Lernerfahrungen zu dokumentieren und weiterzuentwickeln. Weiters wird angeregt, diese Erfahrungen anderen Gemeinden zugänglich zu machen und diese bei der Umsetzung eines Leerstandsmanagement zu unterstützen. Dies könnte über die in den ÖROK Fachempfehlungen geforderten Anlaufstellen auf Landes- und Bundesebene<sup>25</sup> erfolgen und sollte auch mit einem für die Stadtgemeinde bereitgestellten Budget unterstützt werden. Weiters wird angeregt, das Leerstandsmanagement durch Kooperationen auf eine regionale Ebene zu heben, dabei jedoch nicht den Fokus für die Innenstadt von Wolfsberg zu verlieren.

Empfehlungen:

- **Leerstandsmanagement weiterführen**
- **Lernerfahrungen dokumentieren und Konzept weiterentwickeln**
- **Anderen Kommunen die Lernerfahrungen weitergeben**

## 5 Öffentlicher Raum

Um die Lebensqualität zu gewährleisten, bedarf es eines vielfältigen und über die ganze Stadt verteilten Angebots an öffentlichem Raum. Öffentliche Räume sind Flächen, welche für alle und am besten jederzeit zugänglich sind. Dies sind beispielsweise Grün- und Parkanlagen, urbane Plätze, Fußgängerzonen, Straßen, Bewegungsflächen oder Ähnliches. Dadurch bieten öffentliche Räume die Möglichkeit Lebensqualität zu steigern, das Zusammenleben zu fördern und eine urbane Identität zu generieren.

Die Neugestaltung des Hohen Platzes 2019 sowie die Einführung einer Begegnungszone in der Altstadt gelten als erfolgreiche Auftaktprojekte zu einer schrittweisen Aktivierung der Innenstadt in diese Richtung. Sie demonstrieren, dass der öffentliche Raum ein wichtiges urbanes Element bzw. eine Ressource für eine nachhaltige, wirtschaftlich förderliche, räumlich ausgewogene und für das urbane Leben stärkende Ortskernentwicklung ist.

---

25 vgl. ÖROK 2019 S. 9

Für die weitere Entwicklung des öffentlichen Raums wurden SmartSpots an Nahtstellen in der räumlichen Konfiguration (öffentlicher Raum, Grünraum, Baustruktur) identifiziert. SmartSpots fungieren somit die Bindeglieder zwischen gebautem und sozialem Raum und können neue Funktionen und Attraktivitäten im öffentlichen Raum schaffen.

Die Themen wie Sharing, Hitzeinsel, Regenwassermanagement und Gesundheit sollten dabei eine besondere Berücksichtigung finden.

Dabei können bereits "kleine" (temporäre) Interventionen umfassendere Wirkungen erzielen:

**Allee Mobile:** Mobile Bäume und Begrünungen können an unterschiedlichen Orten geschaffen werden. Vor allem am neugestalteten Hohen Platz können hier innovative Lösungen angedacht werden. Grundsätzlich können diese mobilen grünen Interventionen auch an anderen ausgewählten Orten Effekte erzielen und neben der Gestaltungsfunktion Temperatur, Staub, Feuchtigkeit, Sauerstoff, Akustik und Sonneneinstrahlung beeinflussen.

**Cool Caravans:** temporäre städtebaulich-architektonische Intervention in Form einer Karawane soll bei StadtnutzerInnen eine aktive und lebendige Beziehung zum Element Wasser entwickeln lassen und zugleich Hitzeinseln mindern. Leitidee: ursprünglich treffen sich Karawanen bei Oasen, um sich zu stärken. Neu interpretiert: Cool Caravans im Sinne von transportablen Wassertanks ermöglichen es, temporäre Oasen in der Innenstadt zu schaffen. Somit kann auch das Raumklima zum Multiplikator für die städtebaulichen Entwicklungen in Stadt Wolfsberg werden.

**Well being:** Der Floriani-Brunnen bekommt durch die Sensoren-Technik die „Ohren“. Erst wenn kein Verkehrslärm am Platz vorhanden ist, gibt der Brunnen das Wasser. Neben diesem "spielerischen" Element kann überlegt werden, wie diese "blaue Infrastruktur" ausgebaut werden kann um einen lokalen Kühlungseffekt am Platz zu erzielen.

Insgesamt ist die Erarbeitung eines Kriterienkatalogs für die Implementierung dieser „grünen und blauen Infrastrukturen“ empfehlenswert. Hier sollen Rahmenbedingungen zur Einrichtung, Gestaltung und Nutzung öffentlicher Stadträume, z.B. Art und Standorte von Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung, Sichtbeziehungen, Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität für Senioren etc. sowohl für die SmartSpots als auch für den gesamten öffentlichen Raum in der Innenstadt definiert werden. Der Aspekt der Freiräume für Jugendliche muss explizit beachtet werden. Sowohl ein Monitoring über das Ausmaß der neu gestalteten öffentlichen Räume pro Jahr als auch ein Monitoring über die Senkung der Hitzeinseln bzw. Luft- und Oberflächentemperatur in öffentlichen Räumen soll dabei als möglicher Indikator zur Messung der Zielerreichung integriert werden.

Vordergründig wird empfohlen die Gestaltung der Oberen Stadt entsprechend den vorliegenden Plänen weiterzuführen und neue Interventionen u.a. in der Unteren Stadt zu initiieren. Diese können vorerst temporär und damit kosteneffizient umgesetzt werden. Solche temporären Interventionen, u.a. im Sinne der SmartSpots, können auch ein zentrales Element für die künftige Beteiligung der Bevölkerung und von relevanten Anspruchsgruppen werden. Auch auf die von Studierenden des Städtebauinstituts im Rahmen der Lehrveranstaltung entwickelten Ideen sollte zurückgegriffen werden.

## 5.1 Erfolgsfaktor Shoppingcenter?

Im Rahmen des Projekts wurde auch ausgelotet, inwieweit räumliche und inhaltliche Organisationsstrukturen von Shopping Centern auf die historische Innenstadt umgelegt werden können. Shopping Center haben über die letzten Jahrzehnte bei unterschiedlichen Zielgruppen an Beliebtheit gewonnen und sind somit in eine gewisse Konkurrenz zu den Innenstädte getreten. Selten werden, so wie es in Wolfsberg der Fall ist, Shoppingcenter in den Zentren entwickelt und stellen dadurch ein Problem für eine nachhaltige Raumplanung dar. Im 21. Jahrhundert gilt es deswegen grundsätzlich zu überlegen, welche Erfolgsfaktoren von Einkaufszentren in Kombination mit Digitalisierungsstrategien auf Innenstädte übertragen werden können.

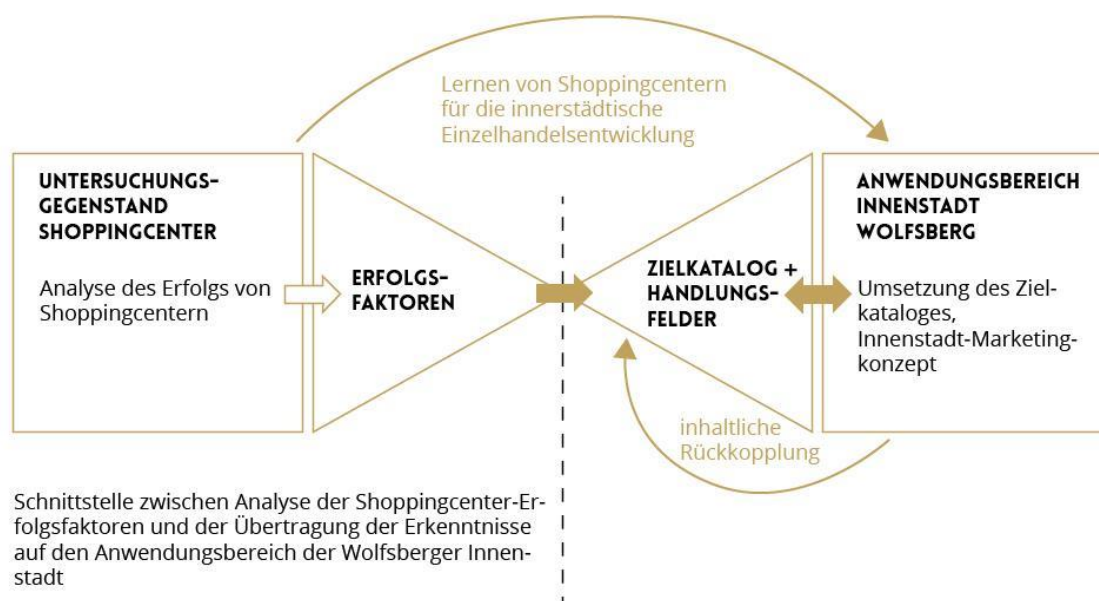


Abbildung 24: Transfer von Erfolgsfaktoren

Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass der Raum "Stadt" einer anderen Logik folgt, als der Raum "Shoppingcenter". Einem Centermanagement stehen weitestgehende Möglichkeiten mit den Mietern eine Politik aus einem Guss zu verfolgen zur Verfügung, beispielsweise durch Beeinflussung von Sortimentsgestaltung und -kontrolle, vorgegebene Öffnungszeiten, Mietstrukturen, Hausordnungen, etc.

In gängiger Shoppingcenter Architektur kann der Stadtraum in X-Form horizontal ausgerichtet gedacht werden, um ein logisches Zentrum zu bilden und eine bauliche Mitte zu schaffen (alternativ zur I-Form mit Ankermietern an den Rändern).



Abbildung 25: SmartSpots und räumlichen Ensemblebildung und Vernetzung

Durch die gewachsene Struktur sind Charme und Identifikation gegeben, welche über die "künstlichen Welten" von Shoppingcenter hinausgehen. Neben räumlichen Neukonfigurationen und Gestaltungen kann dieser Stadtraum auch durch das Stadtmarketing kuratieren werden, um einen wiederkehrenden "Wow-Effekt", der die Innenstadt nicht langweilig werden lässt, zu gewährleisten. Die Pop-Up-Store Initiative ist ein Beispiel dafür.

Empfehlungen:

- **Räumliche Implementierung der SmartSpots sowohl als identitätsstiftende Maßnahme als auch als Impulsgeber für die Innenstadt**
- **Raumklima als Multiplikator für die städtebaulichen Entwicklungen: Implementierung der „grünen und blauen Infrastruktur“ besonders am Getreidemarkt**
- **Fluss Lavant als wesentlicher Bestandteil aller stadtplanerischen Konzepte besonders öffentlichen Raum betreffend**
- **Errichtung von weiteren autofreien Zonen im Sinne der Begegnungszonen und Shared-Space um die Potenziale der Altstadtkonfiguration besser nutzen zu können**
- **Weiterführung der Gestaltung der Oberen Stadt**
- **(Temporäre) Interventionen in der gesamten Innenstadt**

## 6 Mobilität

Die Herausforderungen der zukünftigen Mobilität in Wolfsberg drehen sich um die Balance zwischen guter Erreichbarkeit, der gewünschten Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie einer städtebaulich angepassten Straßen- und Platzgestaltung. Dies kann mittels einer übergreifenden Planung wie durch die Stadt- und Raumplanung, die Verkehrs- und Mobilitätsplanung erarbeitet werden und Verkehrs-, Energie- und Umweltpolitik integrieren. Dabei ist die Einbeziehung der Umlandgemeinden und der Region ein wesentliches Kriterium für die erfolgreiche Umsetzung der gewünschten Zielvorstellungen. Besonders die Nachbargemeinden Preitenegg, Frantschach-St. Gertraud, St. Andrä, St. Paul (am Lavanttalradweg, der zentral am Talboden der Lavant verläuft) sollen in Mobilitäts- und Verkehrskonzepte integriert werden.

Das Fahrrad wird in angeführten Umlandgemeinden dieser Region vorwiegend in der Freizeit eingesetzt, spielt jedoch bei der Alltagsnutzung und insbesondere als Transportmittel (wie z.B. als Lastenfahrrad) (noch) ein Schattendasein. Um diese Defizite zu reduzieren sind neben Informationsmaßnahmen (Testfahrten, Vorträge, Flyer, etc.) auch Optimierungen und Adaptierungen der Infrastruktur für den Fahrradalltagsverkehr notwendig. Dazu gehört die Definition von „Fahrradrouten (rad-taugliche Zubringerstraßen)“, Fahrradabstellplätzen und Ladestationen nach räumlichen und verkehrsplanerischen Kriterien. Gerade diese Aspekte hat die Studie LAVANTTALMap von Pansinger / Gruber - JOANNEUM RESEARCH – LIFE untersucht und ein Wunschliniennetz entwickelt, das die Basis einer Prioritätenreihung wie Sicherheit und Komfort sowie Identifikation der Radrouten (Zubringer-Straßen) darstellt.<sup>26</sup>

Denn wie auch im Großteil der Städte und ihren Umlandgemeinden ist auch hier das Zusammenspiel der fußgänger- und fahrradfreundlichen Erschließung sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Sharing-Systeme und der individuelle PKW-Verkehr durch Optimierung des Fuß- und Radverkehrs eines der Hauptziele der Innenstadt.

Dies wurde umfassend in der Masterarbeit von Markus Monsberger an der TU GRAZ – Institut für Städtebau thematisiert.<sup>27</sup> Dabei handelt es sich um Handlungsempfehlungen, wie öffentliche Räume im Einklang mit dem Ausbau aktiver Mobilität gestaltet werden können. Diese Masterarbeit soll als Anstoß dienen, Bewusstsein für die Thematik zu stärken und weitere Mobilitätskonzepte zu erarbeiten und umzusetzen.

Zu weiteren Verkehrs- und Mobilitätskonzepten der Stadt Wolfsberg zählt das Konzept vom Büro PLANUM-FALLAST, das im Zuge der Neugestaltung des Hohen Platzes ausgearbeitet wurde. Schwerpunkt lag bei den Handlungsempfehlungen für den motorisierten Individualverkehr – MIV und Parkplatzproblematik.

Ziel sollte es sein, ein vielfältiges Mobilitätsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse und Anspruchsgruppen in der Stadt zur Verfügung zu stellen. Daher ist die Forcierung von multimodalen Knoten (ÖV-Haltestellen, Radabstellplätze, Fahrradverleih, Elektro-Ladestationen, E-Taxi, Carsharing-Angebote) sehr wichtig. Diese Verdichtung der Funktionen in der Innenstadt können an SmartSpots durch städtebaulich angepasste Gestaltung als Verknüpfung der verkehrstechnischen und gestalterischen Maßnahmen umgesetzt werden.

<sup>26</sup> Pansinger S., Gruber C. 2019, Fahrradies Lavantal – LavantalMap: Entwicklung und Evaluierung der Radrouten zum Lavanttalradweg in den vier (fünf) KEM Gemeinden inkl. Standortbestimmung für Fahrradabstellplätze und Ladestationen (mit LIFESTATIONS) nach räumlichen und verkehrsplanerischen Kriterien; Graz / Wolfsberg

<sup>27</sup> Monsberger M. 2019, Vademekum einer Kleinstadt, Raum+Rad in Wolfsberg; TU Graz

Insgesamt soll auf eine gute räumliche, soziale und funktionale Erreichbarkeit geachtet werden. Das bedeutet: in Hinblick auf das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ ist besonders auf das Angebot an ausreichender Nahversorgung, sozialer Infrastruktur, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und öffentlicher Räume zu achten. Der Erholungswert von Grün- und Wasserräumen soll noch stärker integriert werden. Somit geht es darum, Mobilität statt Verkehr zu fördern und in öffentlichen Grünräumen, besonders im Bereich des Flusses Lavant, und auf Straßen und Plätzen in der Altstadt den Erholungs- und Aufenthaltswert zu steigern sowie auf einen Ausgleich zwischen den einzelnen VerkehrsteilnehmerInnen zu achten.

Empfehlungen:

- **Alle Mobilitätsmaßnahmen sollen soziologische, ökonomische, ökologische und gestalterische Aspekte berücksichtigen**
- **Die teilweise bereits in der Forschung und Lehre ausgearbeiteten Mobilitätsleitkonzepte integrieren und später in die Praxis überführen**
- **SmartSpots als Impulsgeber einer integrierten Stadtentwicklung, besonders wenn es um die Verbindung zwischen der Mobilität und grüne / blaue Infrastruktur geht wie zum Beispiel: Ladestationen als neue Aufenthaltsbereiche**
- **Schaffung eines multimodalen Verkehrsangebotes mit einem deutlichen Gewicht aufseiten der Fahrradmobilität**
- **Konzepte für den Lieferverkehr, City-Logistik, Elektromobilität und vor allem für den ruhenden Verkehr - wie Mobilitätskonzept Innenstadt**

## B.8 Ausblick und Empfehlungen

Aufgrund der hohen Relevanz des Projektes für mitteleuropäische klein und mittelgroßen Städte mit Leerstandproblematiken hat dieses Smart City Sondierungsprojekt ein Verwertungspotential durch Skalierung, Duplikation bzw. durch konzeptuelle Übertragung. Die grundsätzliche Verwertungsstrategie Stadtgemeinde Wolfsberg: Das Anliegen der Stadtgemeinde Wolfsberg ist es, mit der Neugestaltung der Innenstadt einen Rahmen für einen zukunftsfähigen Standort zu schaffen. Stadtentwicklung kann nur in Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand, privaten Akteuren und intermediärer Institutionen erfolgen. Gegenüber diesen Akteuren kann mit dem vorliegenden Projekt eine Verbindlichkeit und Vertrauen zu integrierter und prozessualer Stadtentwicklung geschaffen werden. Im 21. Jahrhundert braucht es neue Inhalte für historische Städte um gegenüber Shopping- Centern und Onlinehandel zu bestehen. Hierfür konnten wichtige Grundlagen im Rahmen des Projekts geschaffen werden. Gleichzeitig wird eine Reflexion auf zwei Ebenen ermöglicht: Einerseits können die gewählten Planungsprinzipien und deren explorative Anwendung diskutiert und andererseits die sondierten Planungswerkzeuge gemeinsam mit ExpertInnen aus der Praxis reflektiert werden. Diese Erfahrungen sind ein wichtiger Ansatzpunkt für die Identifikation von sowohl Stärken und Schwächen als auch bei der Abschätzung von Risiken und Auswirkungen von politischen und unternehmerischen Entscheidungen des gewählten Ansatzes und darauf aufbauend für die Ableitung von weiterführendem Forschungs- und Entwicklungsbedarf.

Die Kombination der in diesem Projekt zum Einsatz kommenden Methoden (Heatmap, Szenariotechnik, Untersuchung & Visualisierung der Kaufkraftorientierung in Bezug auf die räumlichen Entwicklungen), bietet eine gute Grundlage für zeitgemäße raumplanerische und städtebauliche Aufgaben.

Das Projektteam erwartet somit, dass in den kommenden Jahren aufgrund der oben skizzierten Entwicklungen ein großer Bedarf an Wissen und neuen Zugängen in der Planung von Stadträumen gegeben ist, weshalb die in diesem Projekt erfolgten Vorarbeiten auf vielfältige Weise Eingang und Anwendung in den Folgeprojekten und in die Praxis finden sollten.

Die Stärke des Projekts liegt darin, dass das Sondierungsprojekt auf zahlreichen Vorarbeiten aufbauen kann und somit einen modellhaften Umgang mit Leerständen entwickeln konnte. Somit ist es möglich einen Schritt weiterzugehen und Demonstrationsvorhaben mit hohen Innovationsgrad zu skizzieren.

Weiters liefert das Projektergebnis mit seinem systemübergreifenden und integrativen Ansatz eine Planungs- und Handlungsgrundlage für Verwaltung, Politik, Einzelhandel, Investorinnen, Investoren sowie Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien.

## **C. Anhang**

01\_Endbericht\_publizierbar\_SW

02\_Standortkonzept\_SW

03\_InternerEndbericht\_SW

04\_Präsentation

AP1\_M1.3\_T1.3\_OOI\_Steuerung

AP2\_Kurzbericht\_Leerstaende

AP2\_M2.2\_T2.2\_Grundlagenerhebung\_DichteindexmitHeatmap

AP2\_M2.2\_T2.2\_Identifikation\_SmartSpots

AP3\_M3.1\_T3.1\_Entwicklung\_drei\_Szenarien

AP3\_M3.3\_T3.3\_Standortkonzept

AP3\_Masterarbeit Elisa Rosegger

AP3\_Monitoringkonzept

AP4\_Kurzbericht\_KostNixLaden

AP5\_Konzept\_KostNixLaden

AP5\_M5.1-3\_T5.1-3\_Kommunikation

AP5\_Pressespiegel

## IMPRESSUM

**Verfasser:**

SCAN - Agentur für Markt- und  
Gesellschaftsanalytik e. U.

Mag. Rainer Rosegger  
Josefigasse 1, 8020 Graz  
Telefon: +43 699 12675859  
E-Mail: [rainer.rosegger@scan.co.at](mailto:rainer.rosegger@scan.co.at)

**Projekt- und Kooperationspartner**  
Stadtgemeinde Wolfsberg (Kärnten)

JOANNEUM RESEARCH  
Forschungsgesellschaft mbH/LIFE –  
Zentrum für Klima, Energie und Gesellschaft  
(Steiermark)

NYXAS – Agentur für Design und  
Kommunikation (Steiermark)

**Eigentümer, Herausgeber und  
Medieninhaber:**

Klima- und Energiefonds  
Leopold-Ungar-Platz 2/ Stiege 1/ Top 142  
1190 Wien  
[office@klimafonds.gv.at](mailto:office@klimafonds.gv.at)  
[www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at)

**Disclaimer:**

Die AutorInnen tragen die alleinige  
Verantwortung für den Inhalt dieses  
Berichts. Er spiegelt nicht notwendigerweise  
die Meinung des Klima- und Energiefonds  
wider.

Der Klima- und Energiefonds ist nicht für die  
Weiternutzung der hier enthaltenen  
Informationen verantwortlich.

**Gestaltung des Deckblattes:**

ZS communication + art GmbH