

**Stadtregion Aist – Naarn:  
Perg, Schwertberg, Naarn und Arbing**

**SUK-R.AiNa**  
*Stadtumlandkooperation*  
**Region Aist - Naarn**



**Presseunterlage zum Start in die Umsetzungsphase des  
Aktionsprogramms**

**„Orts- und Stadtkernentwicklung, Leerstands- &  
Brachflächenrevitalisierung“**

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/289699.htm>

**Pressekonferenz:**

**14. Juli 2023 - ehemaliger Kirchenwirt in Naarn**



**Kofinanziert von der  
Europäischen Union**



## Amt der Oö- Landesregierung - Abteilung Raumordnung

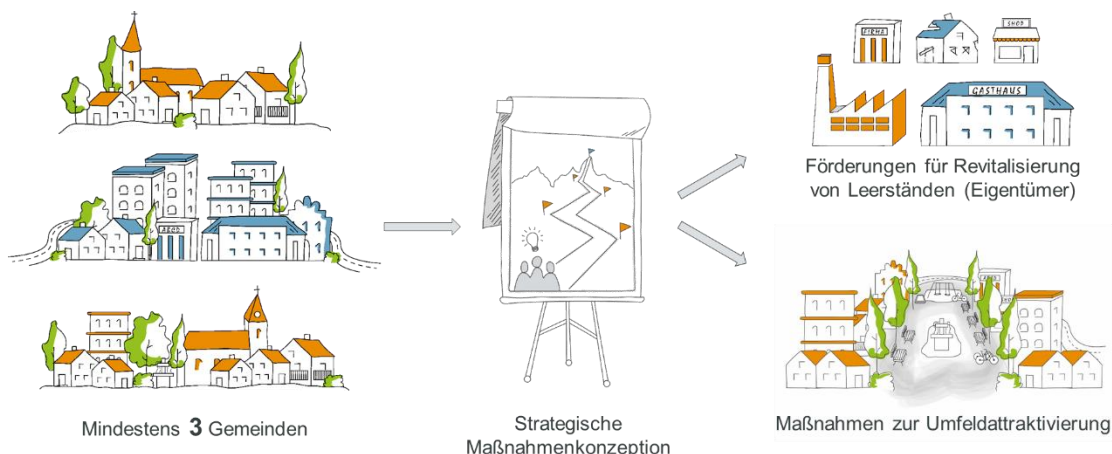
**Stadtregionen sind eng verflochtene Lebensräume, die sich aus einer Kernstadt und den umliegenden Gemeinden zusammensetzen.** Sie sind dynamische Räume in denen wirtschaftliche, raumordnungspolitische, kulturelle wie auch soziale Themen und Herausforderungen behandelt werden, die nicht vor den administrativen Gemeindegrenzen Halt machen. Die Stärkung der interkommunalen, regionalen sowie stadtreionalen Zusammenarbeit ist demnach für die Bewältigung gemeinsamer Herausforderungen von enormer Bedeutung.

Bereits im Förderprogramm IWB 2014-2020 – Investitionen in Beschäftigung und Wachstum Österreich gefördert durch den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) – haben sich in Oberösterreich insgesamt 16 Stadtregionen formiert und ihre stadtreionalen Strategien verabschiedet. Dabei hat sich deutlich gezeigt, dass sich bei der Umsetzung einer stadtreionalen Strategie vor allem das Prinzip der Freiwilligkeit und der Entwicklung und Umsetzung aus den Regionen heraus bewährt hat! Diese Form der Eigeninitiative sehen wir auch aktuell in der Stadtregion Aist-Naarn, welche sich am Aktionsprogramm des Landes OÖ zur "Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung, Orts- und Stadtkernbelebung" aktiv beteiligt und nun **die Konzeptphase erfolgreich abgeschlossen hat und in die Umsetzungsphase startet.**

Im vorliegenden Konzept zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen der Stadtregion Aist-Naarn geht es im Wesentlichen um **Empfehlungen für nachhaltige Nutzungen von leerstehenden oder mindergenutzten Gebäuden, die im Hinblick auf die Belebung der Orts- und Stadtkerne den größten Hebel bieten und um die in Folge erforderlichen Investitionen möglichst zielgerichtet entwickeln zu können.** Neben den Gemeinden und Städten stehen vor allem auch die **Immobilienbesitzer\*innen** im Fokus des neuen Förderprogramms IBW-EFRE 2021-2027, da diese im Hinblick auf eine erfolgreiche Nachnutzung **als Schlüsselakteure** zu sehen sind, die es zu motivieren gilt. In einem nächsten Schritt gilt es nun, durch gezielte investive Förderungen von Leerständen diese zu aktivieren.

**Mit Landesmitteln und Mitteln seitens der Europäischen Union stehen in Summe 32 Millionen Euro für das OÖ Aktionsprogramm zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen zur Verfügung.** Die Investiven Umsetzungsmaßnahmen (Revitalisierung von leerstehenden Objekten) können jeweils **mit 40 % bzw. 65 % von max. 800.000 Gesamtkosten gefördert werden.**

*„Mit Landesmitteln und Mitteln seitens der Europäischen Union ist es uns ein Anliegen, gemeinsam mit den Stadtregionen die oberösterreichischen Orts- und Stadtkerne als lebendige Lebens-, Aufenthalts- und Arbeitsräume zu erhalten.“*



Grafik: RMOÖ

Externe Planungsdienstleister: „ARGE CIMA & Hinterwirth“

## Mag. Stefan Lettner (CIMA Beratung + Management GmbH, Ried im Innkreis)

Ortszentren und Innenstädte befinden sich generell in **massiven Transformationsprozessen**. Transformation sowohl was die künftige Bespielung von Geschäftslokalen betrifft (Stichwort „Händler- und Gastronomiesterben“), als auch im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Stichwort „Grünflächen, Möblierung, Treffpunkte“). Das Besondere an dem aktuellen Aktionsprogramm des Landes OÖ ist vor allem die gleichzeitige Behandlung **beider Schnittstellen, also des öffentlichen Raumes und der privaten Immobilien**. Vorschläge zur Verbesserung der Platz- und Straßenraumgestaltung gehen Hand in Hand mit Nutzungsvorschlägen für leerstehende Immobilien.

Die **Stadtregion Aist-Naarn** ist grundsätzlich als dynamischer Raum zu bezeichnen, was sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung sowie **vielen guten wirtschaftlichen Kennzahlen** ausdrückt. Als Bezirksstadt und wirtschaftliches Zentrum **steht Perg gut da**. Die Innenstadt ist lebendig und weist einen interessanten Branchenmix mit vergleichsweise wenig Leerstand auf. Auch in den Umlandgemeinden **Arbing, Naarn und Schwertberg ist die Nahversorgung gesichert**. Trotzdem wurden im Rahmen dieser Initiative insgesamt 46 Leerstandsobjekte besichtigt und für 20 Schlüsselimmobilien Objektanalysen und Nutzungskonzepte erstellt. Bleibt zu hoffen, dass viele Hauseigentümer:innen die Chance nutzen und mithilfe des Förderprogrammes Objektsanierungen durchführen. Es wird jedenfalls empfohlen, interessierte Eigentümer:innen beim Abwickeln des Förderprozesses bzw. in weiterer Folge bei der Mieter-/Pächtersuche, beispielsweise durch Gründer:innenwettbewerbe oder professionellen Orts-/Standortmanagementstrukturen, aktiv zu unterstützen.

## DI August Hinterwirth (Hinterwirth Architekten ZT OG, Gmunden)

Das Aktionsprogramm des Landes Oö ist eine wichtige Initiative, um bestehende Gebäude zu revitalisieren und damit dem **Ortskern wieder mehr Leben einzuhauchen**. Wir haben bei Gesprächen mit den Liegenschaftseigenümer:innen gesehen, dass großes Interesse in der Förderung besteht und reichlich Ideen vorhanden sind. Der Blick von außen kann hilfreich sein, **Potentiale für die Umnutzung** zu erkennen. Die besichtigten Gebäude unterscheiden sich stark in Größe, baulichem Zustand, ehemaliger Nutzung, weshalb die Herausforderungen für Umbau und Sanierungsmaßnahmen objektspezifisch zu beurteilen sind. Da die Umgebung der Gebäude ein wesentlicher Faktor ist, machten wir uns auch über die **Attraktivierung des öffentlichen Raumes** Gedanken.

Zu den festgelegten Schlüsselimmobilien wurden konkrete Überlegungen zu möglichen Nachnutzungen angestellt, bestehende Konzepte wurden eingearbeitet. Beispielhaft ist das Schloss Arbing, das in naher Zukunft im vollem Umfang genutzt werden soll, wodurch die historische Bausubstanz erhalten werden kann. Aber auch ehemalige Gasthäuser, kleine Geschäftsflächen, Stadthäuser in Perg wurden im Leerflächenkatalog erfasst. **Das Bauen im Bestand ist eine der aktuell wichtigsten Herausforderungen in der Architektur, weshalb wir glauben, dass die Fokussierung auf die Ortskerne ein wichtiger Schritt ist**. Ohne auf die konkreten Projekte einzugehen, kann auf jeden Fall die **Vernetzung der Akteur:innen als Erfolg des Aktionsprogramms angesehen werden**.

## **Bürgermeisterin Hermine Leitner (Gemeinde Arbing)**

Von der Gemeinde Arbing haben wir **13 Objekte in das Leerstandprogramm aufgenommen**. Ich sehe es als Chance für die Gemeinde, aber auch für die jeweiligen Eigentümer/innen, da die hohen Fördermittel von EU und Land OÖ wesentlich zur Motivation und Wirtschaftlichkeit von Sanierungsprojekten beitragen.

Es ist zudem sehr erfreulich, dass durch die intensiven Gespräche mit den Liegenschaftsbesitzern eine gewisse Dynamik in diese Thematik hinein kommt. Unser größtes Sorgenkind in Arbing ist das **ca. 1000 Jahre alte Schloss**: im Erdgeschoss als Gastronomie genutzt, das erste und zweite Obergeschoß mit ca. 400 m<sup>2</sup> steht leer. Der Eigentümer wäre allerdings bereit diese beiden Geschosse für nachhaltige Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

Unser **Ortszentrum hat sich im Laufe der Jahre immer mehr auf den Schlossberg verlagert** und so würde die Wiederbelebung des Schlosses diese Entwicklung positiv unterstützen und den Ortskern stärken. Es gibt auch weitere Objekte, die sich im Ortszentrum befinden, bei denen wir als Gemeinde mit den Eigentümern weiter im Gespräch bleiben möchten. Jedes einzelne Objekt, welches durch dieses Aktionsprogramm wiederbelebt wird, ist ein Gewinn für unsere Gemeinde.

## **Bürgermeister Mag. Max Oberleitner (Marktgemeinde Schwertberg)**

Insgesamt wurden seitens der Gemeinde Schwertberg **23 Leerstände** bzw. mindergenutzte Objekte im gesamten Gemeindegebiet in das Aktionsprogramm eingemeldet. Davon zählen 6 Liegenschaften als **Schlüsselobjekte wie z.B. das alte Gemeindeamt, das ehem. Rot-Kreuz-Gebäude**, die ehem. Brauerei in der Ing. Schmiedl-Gasse, ein ehem. Baumarkt in der A. Stifter-Straße sowie zwei leerstehende Häuser am Marktplatz.

Mit einem Großteil der Eigentümer/innen konnten Besichtigungen und eine Analyse ihrer Gebäude durchgeführt werden. Die Marktgemeinde Schwertberg sieht jedenfalls diese besondere Förderung zur Beseitigung von **Leerständen als riesige Chance, private Investoren, aber auch die öffentliche Hand, zur Umsetzung von Projekten im Zentrum** oder den definierten Teilräumen zu motivieren bzw. animieren. Ohne zusätzliche Fördergelder gäbe es sicherlich keine so hohe Bereitschaft, die Objekte nachhaltig umzubauen bzw. so gezielt zu sanieren.

In Schwertberg hat sich seit Bekanntgabe des Aktionsprogrammes bereits einiges getan. So werden zwei Objekte am Marktplatz bereits mit Sicherheit erneuert bzw. gänzlich umgebaut. Die Gemeinde Schwertberg plant in den kommenden Jahren das **Amtsgebäude zu erneuern**, da der Altbau derzeit fast nur für Lagerzwecke genutzt werden kann und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht mehr zeitgemäß ist. Außerdem soll der **Marktplatz erneuert** werden mit einer ansprechenden Platzgestaltung sowie einem Beleuchtungskonzept mit mehr Grünbereichen bzw. Bäumen. Das große Ziel ist aber, den Marktplatz mit dem geplanten Gesundheitszentrum verschmelzen zu lassen und eine **attraktive Fußgängerverbindung mit einer Baumallee** zu schaffen. Das leerstehende Rot-Kreuz-Gebäude soll bereits im nächsten Jahr für die FF Schwertberg adaptiert und für ihre Aufgaben umgebaut und saniert werden.

„Ich erwarte in den nächsten Jahren einen gewaltigen Investitionsschub für das Schwertberger Zentrum und somit eine Attraktivierung des Erscheinungsbildes und ich bin überzeugt, dass die Förderung genau der richtige Weg ist, wie man Zentren der Gemeinden gezielt beleben kann.“ so Bürgermeister Oberleitner.

## **LAbg. Bürgermeister Anton Froschauer (Stadtgemeinde Perg)**

Es ist ein Gebot der Nachhaltigkeit, bestehende Bausubstanzen zu erhalten und zu revitalisieren - einerseits im Sinne der Ressourcenschonung, aber gleichzeitig auch zur Belebung bzw. Erhaltung der Ortskerne. Als eine der **ersten Regionen** haben wir uns darauf verständigt, dieses Instrument „Aktionsprogramm“ zu nutzen und verstärkt das **Thema Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung anzugehen**. Ich freue mich, dass mit Unterstützung der beiden Planungsbüros die Beratungsgespräche mit den Eigentümer/innen sowie die Erstellung der strategischen Konzeption zügig abgeschlossen werden konnten. **Erste Umsetzungsprojekte zeichnen sich in allen vier Gemeinden bereits ab.**

Wir setzen auch selbst als Stadtgemeinde ein positives Zeichen, bauen nicht neu, **sondern revitalisieren eine aufgelassene Handelsfläche („Alter Billa“) in der Fadingerstraße, um sie in Zukunft als Bürofläche für unsere Bauabteilung zu nutzen.**

Insgesamt wurden **in der Stadt Perg etwa 30 Objekte** bearbeitet, wobei 8 als Schlüsselimmobilien ausgewiesen werden, deren Aktivierung eine besonders große Wirksamkeit auf die Zentrumsentwicklung und –belebung hätte.

## **Bürgermeister Martin Gaisberger (Marktgemeinde Naarn im Machlande)**

Ich freue mich, dass wir zum Start der Umsetzungsphase des Aktionsprogramms hier im aktuell noch **leerstehenden Kirchenwirt** in Naarn zusammenkommen. Die **Aktivierung dieses Objekts ist ein außerordentlich wichtiger Impuls für die Entwicklung unseres Ortskerns.**

Das Gebäude wurde mit einstimmigen Gemeinderatsbeschluss im September 2021 von der Besitzerin Verena Walterer angekauft. Wir setzen für die Entwicklung dieses Gebäudes sehr viel Steuergeld ein, darum ist es unser Ziel, für die Bevölkerung **ein sehr nachhaltiges Gebäude zu verwirklichen**. Ein breit aufgestellter Arbeitskreis beschäftigt seit Anfang 2022 mit der Planung und anschließenden Umsetzung des Projektes. Aus heutiger Sicht soll das Gebäude in Zukunft **vielfältige Nutzungen beherbergen**: einen Gastronomiebetrieb in gleicher Größe wie in der Vergangenheit, einen Mehrzwecksaal, die Raiffeisenbank Naarn, ein Friseurgeschäft sowie die Gemeindeärztin, einen Physiotherapeuten und eine Zahnarztpraxis.

Aktuell ist der **Architektenwettbewerb** im Gange. Mit dem Kolloquium am 10. August 2023 und die Kür des Siegers am 24. Oktober 2023 wird ein wesentlicher Abschnitt der Planungsphase abgeschlossen.

Mit den Bemühungen um lebendige Zentren und die Aktivierung von Leerständen, leisten die vier Gemeinden der Stadtregion Aist-Naarn gemeinsam viel Zeit und Arbeit die beispielgebend für viele weitere Regionen von Oberösterreich sein kann.