

# Stadtentwicklung & Innenstadtbelebung



...leben voller Möglichkeiten



Im Jahre 1532 schlugen  
Bürger, Schmiede und Bauern  
die Türken in die  
Flucht und erbauten  
zur Erinnerung  
dieser  
Tat.

# Ausgangssituation

## 1. Zahlen und Fakten zum Wirtschaftsraum „Waidhofen/Ybbs“

### 1.1 Statutarstadt Waidhofen/Ybbs

• Einwohner	11.399 HWS, 1.798 NWS
• Haushalte	4.500
• Fläche	131,6 km <sup>2</sup>
• Waldanteil	44,1 %
• Landwirtschaftl. Nutzung	49,1%
• Bauflächenanteil	0,8 %
• Nächtigungen	75.060 im Jahr 2015
• Gästebetten	rund 380
• Betriebe	862 Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe rund 140 Handels- u. Dienstleistungsbetriebe im Stadtkern
• Pflichtschulen	9
• Kindergärten	9
• Höhere Schulen	4

### 1.2 Waidhofner Innenstadt

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

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

- Städtebauliches Leitprojekt erstellt von Herrn Architekt DI Ernst Beneder
- Die Realisierung des offenen Rathauses zu einem „offenen“ Bürgerzentrum
- Innenstadtgestaltung: Die gesamte Oberfläche der Innenstadt wurde mit dem „Wiener Würfel“ gepflastert

## ... leben voller Möglichkeiten

---

- Freizeit-touristisches Kursbuch 2008: Erstellt von der ETB Tourismusberatung GmbH
- Stadterneuerung, Sonderprojekt zur Zentrumsbelebung von 2005 bis 2015
- Festlegung der Zentrumszone und somit kein Einkaufszentrum auf der grünen Wiese
- Wohnbauforschungsprojekt 2011 bis 2013
- Markenprozess von 2012 bis 2014
- Stabstelle „Standortentwicklung“ ab 2014
- Stadterneuerungsleitbild Waidhofen 2015 +
- Tourismuskonzept 2016
- Strategie Arbeiten und Wohnen (kurz vor Beschlußfassung)

## 2. Projekt „Zentrumsentwicklung in Waidhofen/Ybbs“ 2005 - 2015

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

Der Tiefpunkt war 2003/2004 erreicht. In der Innenstadt standen rund 2.500 m<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsflächen leer, rund 1/4 der Innenstadtgeschäfte war geschlossen. Diese Entwicklung wurde durch einige Faktoren noch verstärkt:

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

# Gegenstrategien

## 1. Bestellung eines Innenstadtkoordinators

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

## 2. Innenstadtkoordination

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

### 3. Arbeitsweise bei der Innenstadtkoordination

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

### 4. Einführung der Leerflächenerhebung

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

### 5. Gesamtheitliche Betrachtung der Stadthäuser

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

### 6. Fördermaßnahmen zur Belebung der Innenstadt

- Zinszuschuss bei Investitionen in die Modernisierung von Geschäfts- und Betriebsräumen durch Zubauten, Umbauten sowie Neuanschaffungen.

## ... leben voller Möglichkeiten

---

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

## 7. Begleitende Maßnahmen in Bau- und Gewerbeverfahren

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

*„Unser Einkaufszentrum ist die Innenstadt!“*

- Koordinierung von gewerbe-, bau-, verkehrs- und denkmalschutzrechtlichen Verfahren bei der Realisierung von Bauvorhaben im Innenstadtbereich.

## 8. Erreichbarkeit sowie Parken und verkehrliche Maßnahmen für den Innenstadtbereich

- Parkgebühren der Parkdecks Pfarrgarten und Schlosscenter

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

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

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

## 9. Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen

- Schaffung von zusätzlichen Radabstellplätzen im Innenstadtbereich und Führung von Radwegen von und zur Innenstadt, fallweise auch im Gegenverkehrsbereich von Einbahnen
- Reduzierung der Verkehrszeichen in der Innenstadt aufgrund des von Architekt DI Ernst Beneder erarbeiteten städtebaulichen Leitkonzeptes

*„Die Innenstadt ist eine de facto Begegnungszone!“*
- Verdichtung des Citybusverkehrs PAL 1646 in der Innenstadt und Errichtung einer zentralen Ein- und Ausstiegsstelle am Unteren Stadtplatz
- Errichtung eines Leit- und Infosystems für die Innenstadt mit einer entspre-

## ... leben voller Möglichkeiten

---

chenden Information über die wesentlichen Verkehrsachsen im Innenstadtbereich am Ortsbeginn

- Verbesserung des Geh- und Radwegsystems von und zur Innenstadt, zuletzt durch die Errichtung eines Geh- und Radweges vom Hauptbahnhof in die Innenstadt

### 10. Aktivitäten des Vereins Stadtmarketing Waidhofen/Ybbs

- Für innenstadtrelevante Veranstaltungen, wie Einkaufsnächte, Märkte, Weihnachtsaktionen, werden entsprechende Werbemaßnahmen durchgeführt
- Den Kaufleuten der Innenstadt werden Schulungen für Service- und Qualitätsverbesserungen angeboten
- Homepage des Vereins Stadtmarketing Waidhofen/Ybbs: [www.waidhofen-ganz-deine-einkaufstadt.at](http://www.waidhofen-ganz-deine-einkaufstadt.at)
- Frequenz- und Kundenzählungsanalysen
- Kundenfreundliche Öffnungszeiten sowie Angebotspakete
- Ständige Bewerbung des Wochenmarktes

## Ergebnisse

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

rechtlichen Verfahren auf ca. 3 bis 4 Wochen ab Antragstellung reduziert werden.

## Nebenwirkungen

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

## Herausforderungen und Strategien für die Zukunft

Trotz der schönen Erfolge durch die Aktivitäten in der Vergangenheit steht Waidhofen vor gewaltigen Herausforderungen: Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen 10 Jahren um etwa 2% gesunken, insbesondere in der Innenstadt fehlen die Bewohner und damit die potentiellen Kunden der Geschäfte im Erdgeschoß. Dazu gibt es mit der Fußgängerzone am Hohen Markt eine Problemzone, die von vielen Leerständen und hoher Fluktuation bei den Geschäften gekennzeichnet ist.

Ziel ist daher die Gesamtvermarktung der Angebote der Stadt sowie des Tourismus- und Wirtschaftsstandortes Waidhofen/Ybbs.

### 1. Besondere Ziele für die Innenstadt

- Schaffung bzw. Sanierung von zeitgemäßen Wohnungsflächen in der Innenstadt.
- Laufende Ansiedlungspolitik, vor allem im Dienstleistungs- und Gesundheitsbereich
- Erhaltung der Nahversorger in der Innenstadt
- Weitere Qualifizierung der Gastronomie- und Handelsbetriebe

## ... leben voller Möglichkeiten

---

- Erhaltung und weiterer Ausbau der Wochenmärkte

### 2. Die Maßnahmen

#### 2.1 Entwicklung der Marke Waidhofen:

Mit einer externen Agentur und in einem Bürgerbeteiligungsprozeß wurde die „Marke Waidhofen“ entwickelt.

#### 2.2 Schaffung der Stabsstelle Standortentwicklung zur Umsetzung des Markenkonzeptes direkt am Magistrat

Die Stabsstelle hat zwei Bereiche:

- Wirtschaftsservice (insb. One Stop Shop bei Behördenverfahren und Beratung),
- Standortentwicklung und Vermarktung

Dazu wurden mit Begleitung eines externen Projektbeauftragten rund 50 Projekte entwickelt, die nun von den Bediensteten am Magistrat sukzessive umgesetzt werden.

#### 2.3 Beitritt zur Stadterneuerung 2015:

Es wurde in einem umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozeß ein Stadterneuerungsleitbild 2015+ entwickelt, das eine Perspektive für die nächsten 15 Jahre gibt und nun kontinuierlich abgearbeitet wird.

Derzeit laufen unter dem Dach der Stadterneuerung:

- Quartier Hoher Markt (FUZO):  
Inhalt: Entwicklung eines städtebaulichen Richtplanes und einer Strategie zur Ansiedelung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Näher zum Fluß  
Inhalt: Verbesserung der Anbindung und Einbindung der Ybbs zum Erlebnisraum Innenstadt
- Miteinander/Willkommenskultur:  
Inhalt:
  - Durch aktive Kommunikation mit Standortsuchenden, neuen Waidhofnerinnen und Waidhofnern, aber auch mit weggezogenen Menschen soll die Wachstumsstrategie des Stadterneuerungsleitbildes verstärkt werden.
  - Bewusste Betreuung dieser Zielgruppen als wichtiger Faktor für weiche Standortentwicklung.
  - Der erste Eindruck zählt! Der Magistrat, das Meldeamt, das Offene Rathaus im Ganzen sollen eine bewusste Kultur des „Willkommen Heißens“ verinnerlichen.
  - Best practise Beispiele aus anderen Gemeinden & Regionen wie bspw. Grafenschlag, Erzgebirge, Mühlviertel, Mainfranken(D), u.v.m. sollen als Inputgeber dienen.

### • **Strategie Arbeiten und Wohnen:**

Inhalt: Waidhofen soll als attraktiver Standort für Geschäfts- und Betriebsansiedelungen positioniert werden um Arbeitsplätze zu schaffen und gleichzeitig die Stadt und das ländliche Umfeld entsprechend den heute sehr vielfältigen Anforderungen an Wohnraum als Wohnstandort weiter auszubauen.

### **Handlungsfelder:**

#### Wohnen:

- Leerstandaktivierung im gesamten Gebiet der Stadtgemeinde
- gezielte Nachverdichtung besiedelter Strukturen und Nutzung vorhandener
- Erschließungs- und Versorgungsinfrastrukturen
- moderate Erschließung in Randlagen für nachfolgende Generationen
- Verdichtung der Wissensbasis zu den Bedürfnissen der Zielgruppen
- breiterer Mix an Angeboten für unterschiedliche Lebensstile
- Zuzug von außen
- interkommunale Kooperationen
- Einrichtung eines Zukunftsfonds

#### Arbeiten:

- vorsorgende Flächensicherung für gewerbliche Nutzungen
- interkommunale Kooperationen
- Ausbildung von Lehrlingen und Facharbeiterinnen und Facharbeitern
- proaktive Entwicklung innerstädtischer Potenziallagen (wie Bahnhof)
- Förderung von Start-Up-Unternehmen durch ein breites Angebot an
- Möglichkeitsräumen
- Teilhabe und Nutzung regionaler Hubs, wie Leader Eisenstraße

### **2.4 Beitritt zum Verein „Zukunftsorte“:**

Ziel: Vernetzung mit anderen Gemeinden, die vor gleichgelagerten Problemen stehen und Entwicklung von Lösungsansätzen und best practice Beispielen.

Zukunftsthemen, die die Lebensqualität in ländlichen Gemeinden nachhaltig verbessern, stehen im Mittelpunkt des regelmäßigen Austausches. Zwölf Gemeinden aus ganz Österreich wechseln sich im 6-monatigen Rhythmus

## ... leben voller Möglichkeiten

---

mit der Präsidentschaft ab und setzen unterschiedliche Schwerpunkte zu den einzelnen Zukunftsthemen wie Energie, Wirtschaft und Digitalisierung, Wohnraum und Tourismus oder Bildung und Soziales.

### **Aktuell: Projekt „Da und Dort“ (Leader Projekt):**

Themenschwerpunkt in Waidhofen sind die „Ausheimischen“. In Zeiten hoher Mobilität, in der mehrfacher Wechsel von Ort, Job oder Bildungsweg nicht außergewöhnlich sind, will man Weggezogene an den Heimatort binden. Die Stadt ist stolz auf ihre Söhne und Töchter und darauf, dass diese unsere Stadt auf ganz besondere Art und Weise repräsentieren, wo immer sie sich aufhalten. Deshalb sollen die „Ausheimischen“ vom Offenen Rathaus serviert werden. So soll Heimatbindung entstehen bzw. erhalten bleiben. Die Hoffnung ist, dass die Weggezogenen über kurz oder lang wieder ihren Lebensmittelpunkt nach Waidhofen verlegen. Maßnahmen zur Bürger- und Unternehmensbindung sind ebenso als Projektziele definiert wie Beziehungsaufbau, -pflege und Know-How-Transfer mit weg – und zugezogenen Bürgerinnen und Bürgern. Es geht darum Verbindungen aufzuzeigen wie Ausheimische, Wirtschaft und Lernen zusammengehören.

### **2.5 Weiterentwicklung des Offenen Rathauses**

- Ausbau der Bürgerservicestelle
- Neues, kunden- und dienstleistungsorientiertes Leitbild des Magistrates  
Kernstück: „Amtsdeutsch ade“- Das Rathaus ist nicht nur barrierefrei gebaut, es spricht auch eine barrierefreie Sprache
- Neue Website, als digitales Offenes Rathaus
- „Willkommenskultur“: Neubürger und neue Betriebe sollen mit offenen Armen empfangen und wertgeschätzt werden

**2.6 Verein Stadtmarketing:** Die Zusammenarbeit wurde intensiviert und auf neue Beine gestellt. Die Fördervereinbarung mit dem Verein sieht nunmehr ein Kooperationsbudget vor, im Rahmen dessen gemeinsam entschieden wird, in welche Projekte investiert wird.

