



Nachhaltige Innenstadtentwicklung Oberndorf – Laufen

Vorschläge für Nutzungsszenarien

Günther Marchner, Christian Mayer, Erika Pircher, Franz Seidl

Einleitung

Die Gemeinden Oberndorf und Laufen haben vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums, der Nachfrage nach Wohnraum, überörtlicher Planungsvorgaben und des Wunsches nach Attraktivierung der Zentren für sich das Ziel formuliert, gemeinsam eine nachhaltige Innenstadtentwicklung voranzutreiben. Unter diesen Vorzeichen sollten im vorliegenden Projekt im Rahmen eines prozesshaften und beteiligungsorientierten Vorgehens je **drei konkrete** Planungsvorschläge pro Gemeinde entwickelt werden. Das Projekt wurde von der ARGE Open Living, konkret von Mayer + Seidl Architekten in Kooperation mit conSalis Entwicklungsberatung, erarbeitet.

Schwerpunkte der Innenstadtentwicklung

Die methodisch breit angelegte Bestandsaufnahme aus Datensammlung, explorativer Fragebogenerhebung unter der Bevölkerung von Oberndorf und Laufen, den Ortsbegehungen und Workshops mit BürgerInnen und GemeindevertreterInnen, lässt hinsichtlich der Innenstadtentwicklung der beiden Ortskerne und dessen Attraktivierung folgende Schlussfolgerungen zu:

Allgemein:

- Gemeinsames Vorgehen für die Weiterentwicklung von als attraktiv wahrgenommenen Innenstadtbereichen: Die Ortskerne von Oberndorf und Laufen werden von der Bevölkerung als attraktive Räume wahrgenommen. Die Infrastruktur beider Gemeinden bezüglich Geschäfte, Freizeit etc. wird von der Bevölkerung abwechselnd genutzt. Dies wird auch als hoher Mehrwert empfunden. Beide Gemeinden werden tendenziell als etwas Gemeinsames verstanden, was u.a. im Wunsch nach einer gemeinsamen Vorgehensweise wie etwa im Tourismus und bei wirtschaftlichen Themen zum Ausdruck kommt.
- Wohnraumbedarf differenzierter und vielfältiger wahrnehmen: Der Standort Oberndorf –Laufen hat auch aufgrund der demografischen und sozialen Entwicklung sowie auch der planerischen Rahmenbedingungen und Vorgaben einen differenzierten und vielfältigen Wohnraumbedarf wahrzunehmen. Dies betrifft die Zunahme an Ein-Personen-Haushalten und den wachsenden Anteil an älteren Menschen sowie insgesamt eine Vielfalt an Wohnbedürfnissen – je nach Lebensalter und Orientierung sowie nach Familien- und Haushaltsformen. Dieser Wohnraumbedarf geht gleichzeitig mit einem wachsenden Flächenverbrauch pro Person einher. Insofern hat beim Wohnbau im Sinne der Flächen- und Ressourcenschonung die „Innenentwicklung der Stadt“ mit attraktiver Neunutzung und moderaten Verdichtung Vorrang.

Spezifisch für Oberndorf: Eine Attraktivierung des Ortskerns beinhaltet folgende Elemente: einen „Mix“ aus Wohnen, gewerblicher, sozialer wie kultureller Nutzung; eine qualitätsvolle und bedarfsgerechte Entwicklung von Freiflächen und öffentlichen Räumen; die Ermöglichung neuer Wohnformen (z.B. „Starter“-Wohnungen, Generationenwohnen, SeniorInnenwohnen). Dies inkludiert auch die Ermöglichung und Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Des Weiteren nehmen die



Weiterentwicklung des Tourismus und die Verbesserung von Beherbergungsmöglichkeiten einen wichtigen Stellenwert ein.

Spezifisch für Laufen: Abgesehen von gestalterischen Maßnahmen im Rahmen der Altstadterhaltung steht bezüglich Laufen die Belebung der Altstadt durch qualitätsvolle Initiativen im Mittelpunkt. Dies reicht von der Wohnraumnutzung an noch verfügbaren Standorten in der Altstadt über die vielfältige Nutzung der Sockelzonen in ausgewählten Standorten (zum Beispiel Rottmayrgasse) bis hin zur Attraktivierung öffentlicher Räume durch gemischte Nutzung oder auch durch soziale Angebote. Ebenso ist für Laufen die touristische Attraktivierung von besonderer Bedeutung.

2. Szenarien für Oberndorf und Laufen

Die auf Grundlage der partizipativen Erhebungen entwickelten Szenarien für Oberndorf und Laufen untergliedern sich in a) fünf themenspezifische Szenarien auf örtlicher Ebene sowie b) sechs Planungsszenarien zu ausgewählten Standorten.

2.1 Themenspezifische Szenarien auf örtlicher Ebene

Szenario 0: „Innenstadtentwicklung in einer kleinteiligen Struktur - Eine Vision im Geiste Leopold Kohr“

Die Prinzipien des menschlichen Maßes und des „Small is beautiful“, die von dem aus Oberndorf gebürtigen Nationalökonom Leopold Kohr vertreten wurden, erachten wir als taugliche Vision für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung von zwei Kleinstädten, die von einer kleinteiligen Struktur – Baukultur, Gewerbe und Häuser, Betriebe – geprägt sind. Diese Vision sehen wir mit folgenden Aspekten besonders verbunden: der Nutzbarmachung der Qualitäten kleinteiliger Strukturen, der intensiven Zusammenarbeit über die Bundesgrenzen hinweg, zumal viele Themen und Aufgaben der beiden Gemeinden nur kooperativ gelöst werden können sowie der Balance zwischen der Bewahrung des kulturellem Erbes (Stille Nacht-Bezirk, mittelalterliche Stadt, Traditionen der Salzachscher etc.) und von Zukunftsorientierung (neue Branchen, Reparaturstadt, kulturelle Vielfalt).

Szenario 1: „Innovatives Wohnen und tertiäre Nutzung“

Szenario 1 bezieht sich einmal auf innovatives Wohnen, welches sich infolge des demografischen Wandels und der Veränderung von Haushalts- und Familienformen und der Berücksichtigung einer Vielfalt an Wohnbedürfnissen als zunehmenden Bedarf ergibt. Konkret geht es einerseits um „Neues Wohnen“ in der Laufener Altstadt, etwa die Entwicklung bzw. Neunutzung einzelner Wohnstandorte – in Verbindung mit der Attraktivierung des Umfeldes. Andererseits geht es um eine moderate Nachverdichtung zwischen dem Oberndorfer Zentrum und dem Stille Nacht-Bezirk u.a. durch neue Wohnformen (betreutes Wohnen, SeniorInnen- und Generationenwohnen, Baugruppen, Starterwohnungen).

Unter dieses Szenario fallen als weiterer Aspekt auch tertiäre Nutzungen in einer kleinteiligen Struktur. Entsprechend der Orientierung an einer gemischten Nutzung im Zentrumsbereich sollen – ergänzend zu neuen Wohnangeboten - die Nutzung von vorhandenen Räumen (Leerstände, Baulücken) für wirtschaftliche, kulturelle oder soziale Zwecke in den Sockelzonen gefördert werden. Optionen dafür wären etwa die „Reparaturstadt – Stadtreparatur als Leitidee für die Laufener Altstadt, Räume für



neue Branchen, zum Beispiel in Form von kleinen Dienstleistungszentren, oder auch Räume für soziale, kulturelle und kreative Nutzungen für verschiedene Zielgruppen.

Szenario 2: Tourismus und Kultur

Die Weiterentwicklung der Tourismus- und Freizeitwirtschaft ist für Oberndorf und Laufen ein besonderes Thema. Dazu gehören einerseits neue Beherbergungsmöglichkeiten, für welche es folgende Vorschläge gibt: ein Bus- und Radfahrerhotel Salzachhof, ein Seminarhotel (Schifferwirt, Post), ein „Hotelschiff“ oder auch ein „Pixelhotel“, das als dezentrales Hotelsystem baukastenartig in Oberndorf wie auch in Laufen angelegt werden könnte. Andererseits gehört dazu auch eine Weiterentwicklung kulturtouristischer Inhalte in Form gemeinsamer „Routen“: eine „Geschichte-Route“, die den Wandel und die Veränderungen der beiden Gemeinden (Salzhandel, Salzschifferei bis hin zur Umsiedlung des Ortskerns aufgrund des Hochwassers, Bayern - Österreich, Stille Nacht etc.) sowie auch die Entwicklung der letzten Jahrzehnte umfasst. Als Ergänzung zur Geschichte schlagen wir eine „Zukunftsroute“ durch die „nachhaltige“ Entwicklung von Oberndorf und Laufen mit verschiedenen Orten und Themen vor, wie zum Beispiel „Leopold Kohr - akademisches Wirtshaus“, „Reparaturstadt“, „kulturelle Vielfalt“, „neue Branchen und Orte“ oder „Agenda 21“.

Szenario 3: Öffentliche Räume – Nutzung für unterschiedliche Bedürfnisse

Die beiden Innenstädte verfügen über öffentliche Zonen und Flächen, die vielfältig und attraktiv weiter entwickelt werden können. Dazu gehören zum Beispiel die Bereiche Rottmayrgasse, Marienplatz und Laufener Kirche sowie Stadtpark, Brückengasse, Stille Nacht-Bezirk, Promenade und der Raum hinter der Oberndorfer Kirche. Wichtig erscheint uns, die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen. Dafür können folgende Zugänge und Beispiele wie a) Verkehrsberuhigung, b) die Nutzung von öffentlichen Räumen als Treffpunkte, zum Verweilen und Spielen, c) die barrierefreie Gestaltung oder d) die Aufwertung von Straßenräumen und Plätze durch Aktivierung und Schaffung fußläufiger Verbindungen (Altstadt Laufen) in Betracht gezogen werden.

Szenario 4: Naturräume:

Auenpark Laufen - Naturpark Salzachauen - Stützpunkte und Rollfähre

Im Masterplan für den Zentralraum Salzburg wird der Naturraum der Salzach als besondere Nahtstelle bezeichnet. Wir empfehlen, vorhandene Ideen für diesen Naturraum auf beiden Seiten der Salzach zu einem Kooperationsprojekt zusammenzuführen - mit Ausgangspunkt in den beiden Innenstädten. Dies bedeutet konkret die Verbindung des konzeptionierten Auenparks auf Laufener Seite mit der Idee "Naturpark Salzachauen" auf Salzburger Seite. Oberndorf und Laufen können dafür als Ausgangspunkte fungieren – mit entsprechenden Einstiegspunkten und „Info-Points“ zu den Naturräumen der Salzach. Als verbindendes und attraktives Element könnte eine Rollfähre die beiden Naturräume verbinden und damit auch die Möglichkeit eines neuen Rundweges eröffnen.

2.2 Empfehlungen für die weitere Vorgangsweise zu den Szenarien auf örtlicher Ebene

Ausgehend von den im Abschluss-Workshop vorgeschlagenen Szenarien und auf Grundlage der Workshop-Ergebnisse vom 27. November 2014 empfehlen wir folgende weitere Vorgangsweise.



Arbeitsgruppen, kooperative Projektentwicklung, Nutzung der Fördermöglichkeiten

Auf Grundlage der Szenarien und der Tatsache, dass es eine Reihe interessierter Personen und Gruppen gibt, empfehlen wir die Bildung von Arbeitsgruppen und die Umsetzung von Projekten. Ein Teil dieser Themen bzw. möglichen Projekte wie zum Beispiel für die Bereiche Tourismus, Kultur oder Naturräume, sollte von Oberndorf und Laufen gemeinsam bearbeitet werden – unter Berücksichtigung bereits bestehender Vorschläge und Konzepte. Dafür sollten die Fördermöglichkeiten, die sich aus der grenzüberschreitenden Lage ergeben, bestmöglich genutzt werden.

Bezüglich öffentlicher Räume gibt es in beiden Gemeinden engagierte Personen, Gruppen und VertreterInnen von Institutionen. Wir empfehlen die Gründung einer Arbeitsgruppe sowie die Entwicklung von Maßnahmen für die vielfältige Gestaltung und Nutzbarmachung öffentlicher Räume. Als eine konkrete Planungsmaßnahme schlagen wir die Begehung öffentlicher Räume in den Innenstadtbereichen mit Jugendlichen vor.

Im Hinblick auf neue Wohnformen empfehlen wir eine Konzeptentwicklung in beiden Gemeinden für differenziertes Wohnen im Zentrum (Generationenwohnen, Boardinghaus, Starterwohnungen, Unterstützung von Bau- und Wohngruppeninitiativen und beteiligungsorientierten Wohnbauprojekten).

Ebenso empfehlen wir eine Arbeits- bzw. Projektgruppe für die tertiäre Nutzung von Räumen in den Sockelzonen wie zum Beispiel zum Thema „Reparaturstadt – Stadtreparatur“ (Handwerksbetriebe in der Altstadt von Laufen) sowie für die kreative, soziale und kulturelle Nutzung von Räumen (Jugend, SeniorInnen, Kreativwirtschaft).

Die Kooperation zwischen den Gemeinden braucht Vereinbarungen, Strukturen und Ressourcen

Die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden zu verschiedenen Aufgabengebieten und Themen erfordert für ihre erfolgreiche Umsetzung entsprechende Rahmenbedingungen. Diesbezüglich schlagen wir den Aufbau einer Kooperationsstruktur der beiden Gemeinden mit Zielvereinbarungen, Ressourcen und einer entsprechenden Organisationsform vor. Konkret könnte dies die Einrichtung eines gemeinsamen Büros der Gemeinden Oberndorf und Laufen für Kooperationsprojekte und für BürgerInnenbeteiligung sein. Ein gemeinsames Medium könnte die Zusammenarbeit mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit unterstützen.

2.3 Szenarien zu ausgewählten Standorten in Oberndorf und Laufen

Folgende Planungsszenarien zeigen Möglichkeiten einer Stadtreparatur- Nachverdichtung an je drei ausgewählten Standorten in Oberndorf und Laufen:

Oberndorf

Boardinghouse Uferstraße	Kurzzeit und Übergangswohnen
Watzmannstraße /Uferstraße	Starterwohnungen für junge Paare
Uferstraße 18	Nachverdichtung durch Aufstockung

Laufen

Wagnerstraße –alter Bauhof	Starterwohnungen im Reihenhaustyp
Wagnerstraße –alter Bauhof	Flexibles – kombinierbares Wohnen
Unteres Stadttor	Flexibles – kombinierbares Wohnen-Tiefgarage

Oberndorf+ Laufen

Hotelschiff auf der Salzach	Vision für eine gemeinsame Zukunft
-----------------------------	------------------------------------