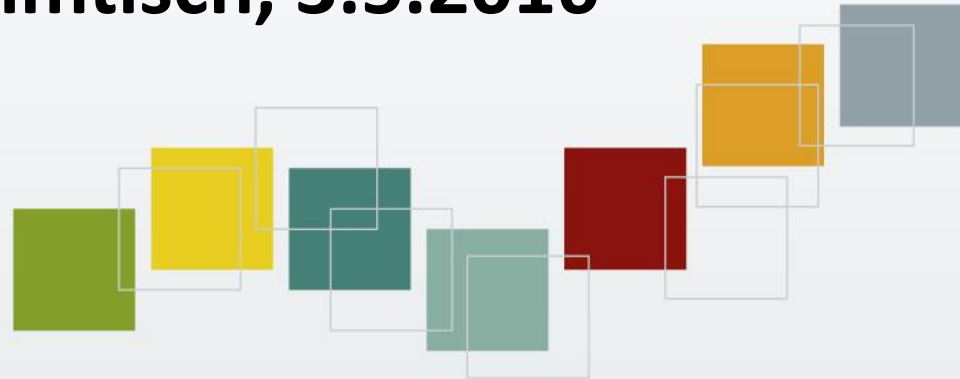


ZentrumsEntwicklung

Das Potenzial des Ortskerns nutzen!

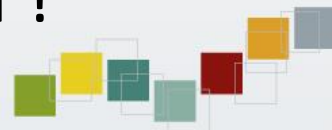
Hausbesitzerstammtisch, 3.5.2016



ZentrumsEntwicklung NÖ Modellprojekt



1. Welches **Entwicklungspotential** gibt es vor Ort ?
2. Wie kann das Potential **mobilisiert** werden ?
3. Wie soll das Potential **entwickelt** werden ?



ZentrumsEntwicklung NÖ Modellprojekt

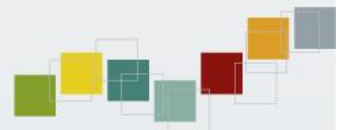
Leerstände unterliegen in der Regel einem
beständigen **Wertverlust** bezüglich der Gebäudesubstanz
und beeinträchtigen das **Ortsbild**



Grundlegende Bestandsaufnahme zur Erhebung des Potentials und der
Eigentümerabsichten



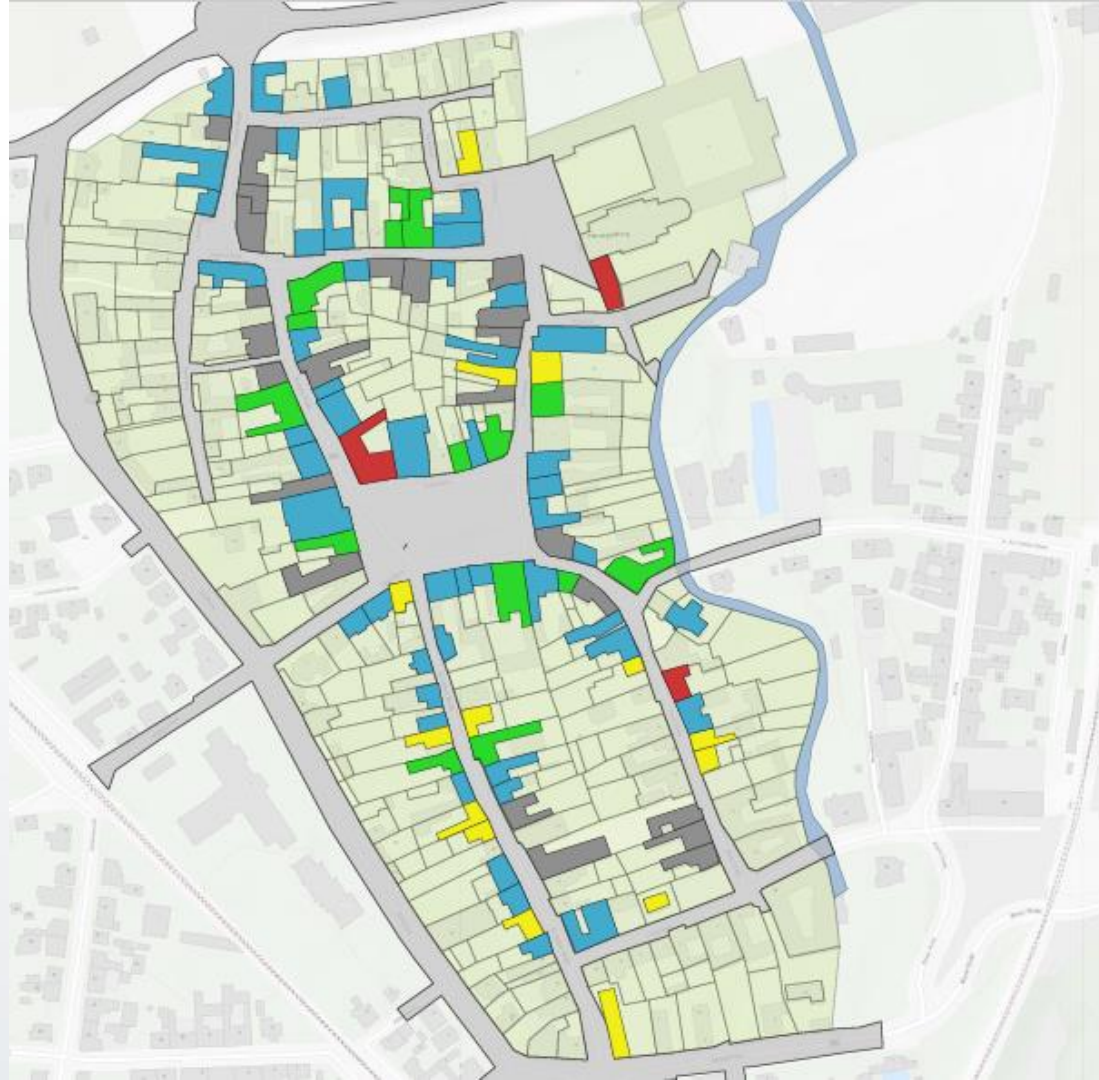
- **Ziel:**
1. interessierte Eigentümer mit Information und Beratung unterstützen
 2. Bürger & Konsumenten für Leerstandsnutzungsideen einbinden
 3. Konkrete Schlüsselprojekte finden und entwickeln



Zentrums- Entwicklung Herzogenburg

Bestands-
aufnahme 2015
Nutzung im
Erdgeschoß

Ca. 600 Personen
wohnen in
Zentrumszone
Stand: 2016
18-20 Leerstände



Zentrumsentwicklung
Herzogenburg
Nutzung im Erdgeschoß
Stand 2015

Legende

Nutzung

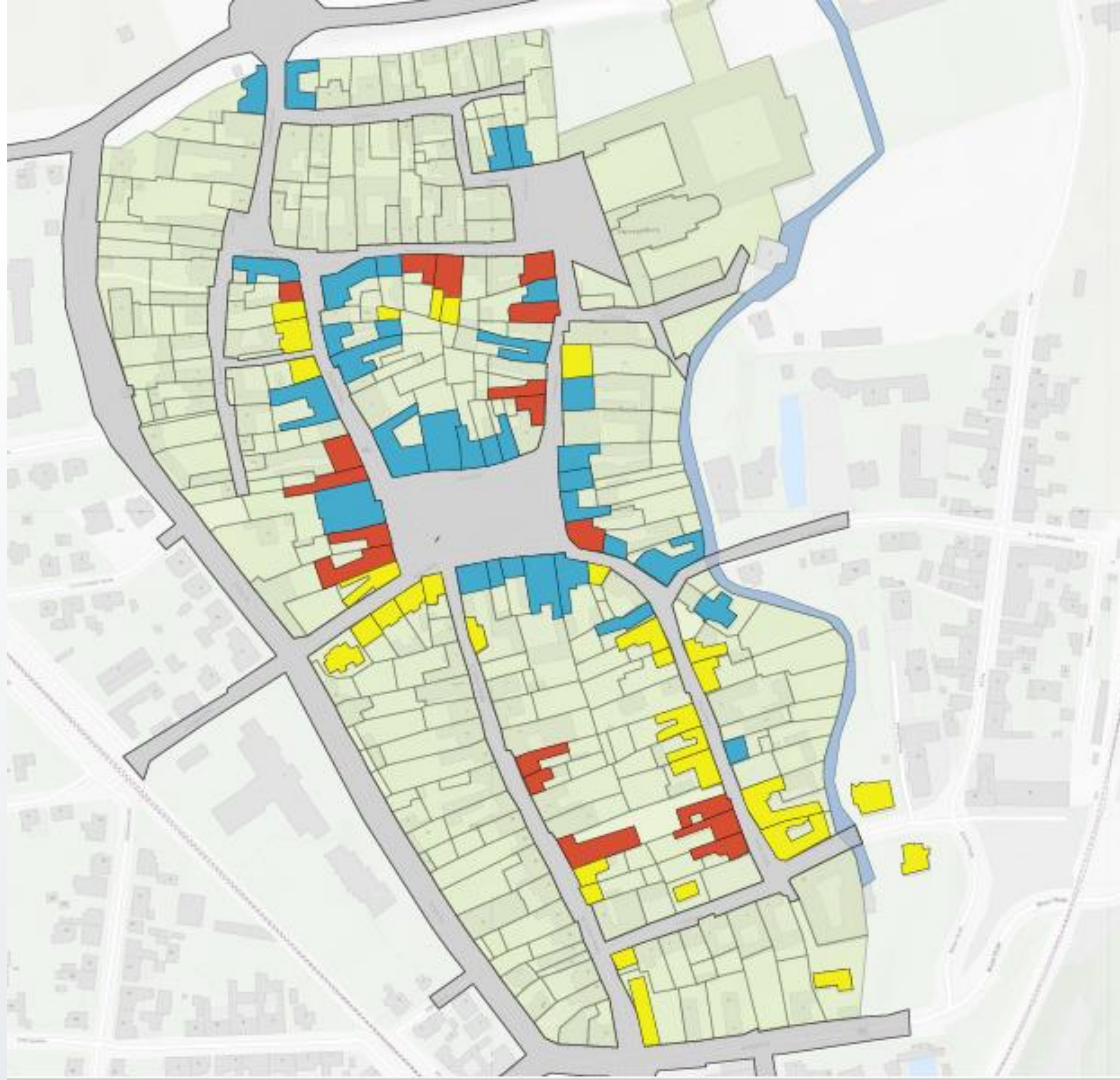
- Wohnen
- Handel/DL
- Leerstand
- Gastronomie
- öff./institutionelle Einrichtungen



Datum: 02.05.2016
Bearbeiter: DI Peter Fries
NÖ.Regional.GmbH
Quelle: NÖGIS, Land NÖ

Zentrums- Entwicklung Herzogenburg

Befragung 2016
Nutzung im
Erdgeschoß

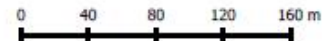


Zentrumsentwicklung Herzogenburg
Hauselgenüberbefragung 2016
Nutzung im EG

Legende

Nutzung

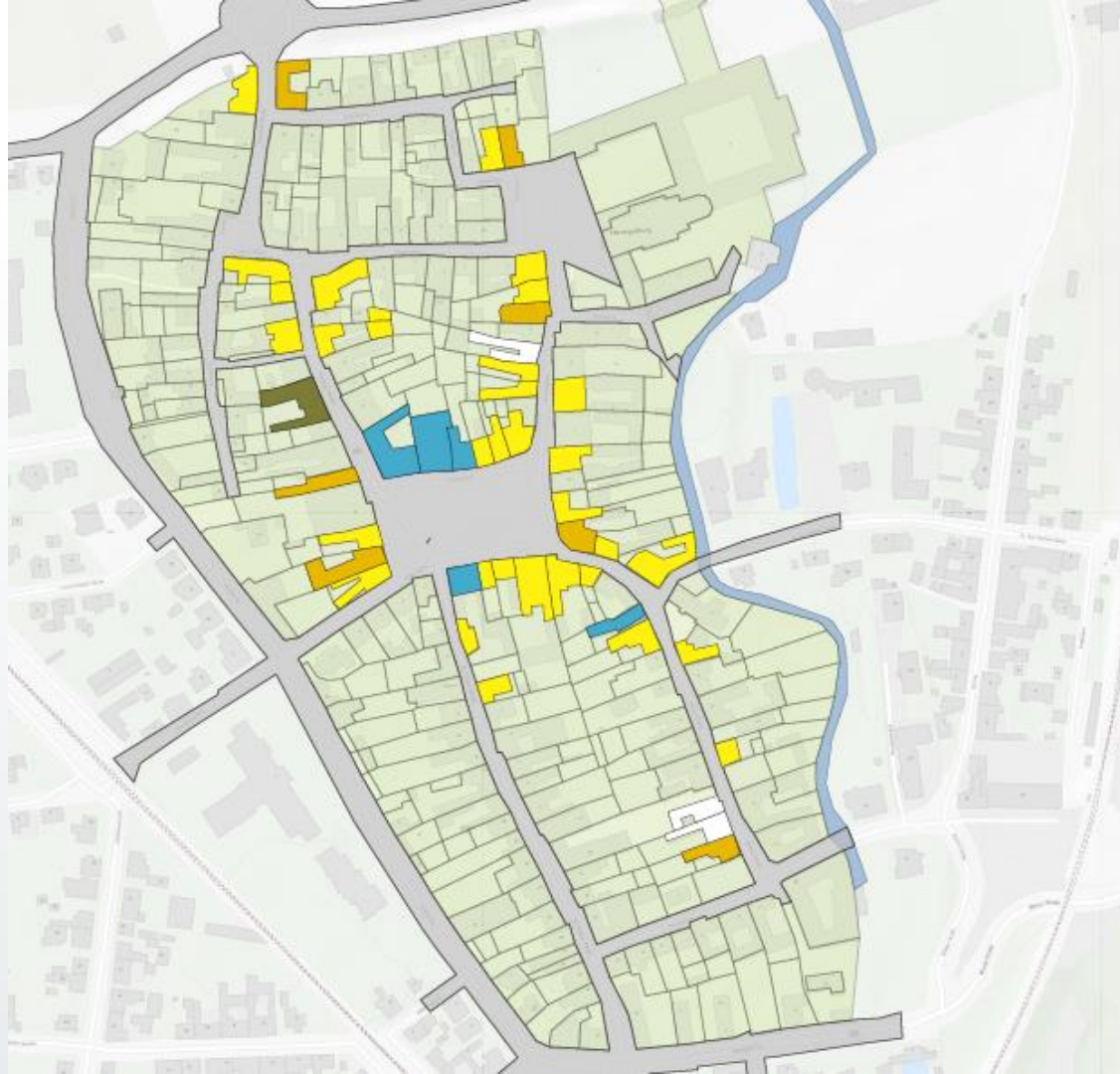
- Wohnen
- Geschäftslokal/DL/Büro
- Leerstand Geschäft



Datum: 02.05.2016
Bearbeiter: DI Peter Fries
NÖ.Regional.GmbH
Quelle: NÖGIS, Land NÖ

Zentrums- Entwicklung Herzogenburg

Befragung 2016
Nutzung im
Obergeschoß

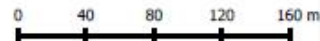


Zentrumsentwicklung Herzogenburg
Hausigentümergefragung 2016
Nutzung im OG

Legende

Nutzung

- Wohnen
- DL/Büro
- DL/Büro ungenutzt
- Wohnen ungenutzt
- nicht vorhanden



Datum: 02.05.2016
Bearbeiter: DI Peter Fries
NÖ_Regional.GmbH
Quelle: NÖGIS, Land NÖ

ZentrumsEntwicklung

Herzogenburg - Bestandsaufnahme

1. Wählen Sie bitte den Straßennamen ihres Gebäudes aus.

Answer Options	Response Percent	Response Count
1 Kirchengasse	10,2%	5
2 Kirchenplatz	6,1%	3
3 Herrengasse	8,2%	4
4 Kaisergasse	0,0%	0
5 Kremserstraße	28,6%	14
6 Rathausplatz	26,5%	13
7 Jubiläumstraße	0,0%	0
8 St. Pöltnerstraße	2,0%	1
9 Wiener Straße	18,4%	9
	answered question	49
	skipped question	1



50 Befragte
von ca. 100



ZentrumsEntwicklung Herzogenburg

18. In welchem Verhältnis steht die Person zum Gebäude?

Answer Options	Response Percent	Response Count
Eigentümer	88,1%	37
Familienangehöriger / evt. Erbe	4,8%	2
Vertrauensperson	7,1%	3
Sonstiges (bitte angeben)		2
	<i>answered question</i>	42
	<i>skipped question</i>	8



Eigentümer
selbst
antworten



Zentrumsentwicklung Herzogenburg

5. Wie ist der aktuelle Sanierungs- / Modernisierungsbedarf des Gebäudes?

Answer Options	Response Percent	Response Count
Kein Sanierungs- / Modernisierungsbedarf	54,8%	23
Teilsanierung / Modernisierung erforderlich	31,0%	13
Komplettsanierung / Modernisierung erforderlich	7,1%	3
Sanierung nicht möglich / Abbruch wird überlegt	2,4%	1
Sanierung finanziell zu aufwendig	4,8%	2
	<i>answered question</i>	42
	<i>skipped question</i>	8

45 % sehen
Sanierungs-
bedarf = 17
Eigentümer

Zwei Drittel
davon haben
noch keine
Planung



ZentrumsEntwicklung Herzogenburg

10. Wenn Gebäudeteile oder das Gebäude ungenutzt sind, was sind die Gründe dafür?

Answer Options	Response Percent	Response Count
Bevorratung für spätere Nutzung durch Kinder oder kein Interesse an Verwertung	17,6%	3
Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten (kein Aufwand zu hoch, Zeitliche oder organisatorische	5,9%	1
Komplizierte Eigentumsverhältnisse	17,6%	3
Unklarheit über baurechtliche Vorgaben	0,0%	0
Unklarheit über bauliche Umgestaltungsmöglichkeiten	5,9%	1
Unklarheit über Nutzungsmöglichkeiten	11,8%	2
Unklarheit über Vermietung (Mietrecht, etc.) und Noch keine geeigneten Mieter gefunden	41,2%	7
Bereits geplante Modernisierung / Umnutzung wurde	0,0%	0
Konkrete Verkaufsbemühungen bisher erfolglos	0,0%	0
Denkmalschutzaufgaben	11,8%	2
Sonstiges (bitte angeben)		5
answered question		17
skipped question		33



ZentrumsEntwicklung Herzogenburg

10. Wenn Gebäudeteile oder das Gebäude ungenutzt sind, was sind die Gründe dafür?

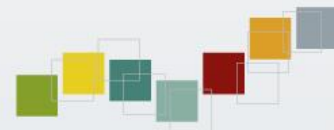
Answer Options	Response Percent	Response Count
Bevorratung für spätere Nutzung durch Kinder oder kein Interesse an Verwertung	17,6%	3
Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten (kein Aufwand zu hoch, Zeitliche oder organisatorische	5,9%	1
Komplizierte Eigentumsverhältnisse	17,6%	3
Unklarheit über baurechtliche Vorgaben	0,0%	0
Unklarheit über bauliche Umgestaltungsmöglichkeiten	5,9%	1
Unklarheit über Nutzungsmöglichkeiten	11,8%	2
Unklarheit über Vermietung (Mietrecht, etc.) und Noch keine geeigneten Mieter gefunden	41,2%	7
Bereits geplante Modernisierung / Umnutzung wurde	0,0%	0
Konkrete Verkaufsbemühungen bisher erfolglos	0,0%	0
Denkmalschutzaufgaben	11,8%	2
Sonstiges (bitte angeben)		5
	answered question	17
	skipped question	33



ZentrumsEntwicklung Herzogenburg

15. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich / notwendig, um das Objekt in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten?

Answer Options	Response Percent	Response Count
Informationen zu Nutzungsmöglichkeiten	60,0%	6
Informationen zu Abriss / Neubau	10,0%	1
Informationen zu Althausanierung / Modernisierung	20,0%	2
Informationen zu Verkauf und Immobilienbewertung	10,0%	1
Sonstiges (bitte angeben)		5
<i>answered question</i>		10
<i>skipped question</i>		40



ZentrumsEntwicklung Herzogenburg

11. Würden Sie den leerstehenden Gebäudeteil gerne zur Vermietung anbieten?		
Answer Options	Response Percent	Response Count
ja	33,3%	10
nein	43,3%	13
weiß nicht	23,3%	7
answered question		30
skipped question		20



Vermietung !

13. Würden Sie das Objekt zum Verkauf anbieten?		
Answer Options	Response Percent	Response Count
nein	75,5%	37
ja	10,2%	5
weiß nicht	14,3%	7
answered question		49
skipped question		1



Verkauf !



ZentrumsEntwicklung Herzogenburg

14. Im Fall einer Verwertungsabsicht - Was käme für Sie in Frage?

Answer Options	Response Percent	Response Count
Anbieten des Objektes über die Gemeinde	77,8%	7
Objekt(e) anbieten (z.B. über Immobilienportale, Elgentümer bleibt anonym) und Verkauf ohne Unterstützung der Gemeinde	0,0%	0
Verkauf ohne Unterstützung der Gemeinde	11,1%	1
Vermietung ohne Unterstützung der Gemeinde	11,1%	1
<i>answered question</i>		9
<i>skipped question</i>		41



Leerstands-
Plattform !



ZentrumsEntwicklung Herzogenburg

17. Weitere Anfragen oder Kontakte bitte an folgende Person.

Answer Options	Response Percent	Response Count
Name	100,0%	31
Adresse	100,0%	31
Ort	51,6%	16
PLZ	71,0%	22
E-Mail-Adresse	64,5%	20
Telefonnummer	90,3%	28
	<i>answered question</i>	31
	<i>skipped question</i>	19



Kontakt-
möglichkeiten !



ZentrumsEntwicklung Herzogenburg

Die weiteren Referenten:

- Spezielle Bauberatung der NÖ Baudirektion in der Zentrumszone – DI Martin Krapfenbauer
- Gebäudesanierung und Umgestaltungsplanung – DI Richard Zeitlhuber
- Althausanierungsangebote der örtlichen Banken - Dir. Walter Dörflinger / Sparkasse Herzogenburg, Geschäftsstellenleiter Wolfgang Keiblinger/ Volksbank Herzogenburg,
- Förderungen der Stadtgemeinde – StaDir. Kurt Schirmer



Der Schlüssel zum Erfolg

- Gemeinsames Vorgehen !
- Gemeinsames Ziel !
- Betroffene werden Beteiligte
- Es braucht viel Information, viele Gespräche und Verhandlungen
- Optimismus & Begeisterung
- Mut zur Innovation & Kreativität
- Ausdauer und Konsequenz

