

Teil 1: Analysereport,
Regionaler Rahmenplan
Leerstand und
Teilraumkonzepte

Mühlviertler Alm

Konzept zur Aktivierung von
Leerstand, Nachnutzung von
Gebäudebrachen, Entwicklung
von Stadt- und Ortskernen



LAND
OBERÖSTERREICH



Hub
RAUMFORSCHUNG
STADTERNEUERUNG
BARCHITEKTUR

Modul5

Das Projekt wurde aus Mitteln der Europäischen Union und des Landes
Oberösterreich gefördert.

Auftraggeber

Verband Mühlviertler Alm – Verein für Regional- und Tourismusentwicklung
Markt 19, 4273 Unterweißenbach

Beteiligte Gemeinden

Bad Zell, Kaltenberg, Königswiesen, Liebenau, Pierbach, Schönau, St. Georgen a.W.,
St. Leonhard, Unterweißenbach, Weitersfelden

Bearbeitung

Modul5 GmbH
Peter Görgl, Max Aichinger, René Ziegler
Blechturmstraße 26/15, 1040 Wien
www.modul5.com

mit

HuB Architekten ZT GmbH
Hannes Huemer
Fenzlgasse 1/18, 1150 Wien

Wien, 2023

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
1. Analysereport – Standort- und Marktanalyse	8
1.1 Kennzahlen zur demographischen Entwicklung (1)	10
1.2 Wanderungen	24
1.3 Kennzahlen zur demographischen Entwicklung (2)	34
1.4 Haushaltsgrößen	48
1.5 Pendlerverflechtungen	50
1.6 Spartenmix und Branchenmix	52
1.7 Kaufkraft in der Region	53
1.8 Situation im Einzelhandel	54
1.9 Immobilienmarkt	56
1.10 Baulandpotenziale	58
1.11 Bevölkerungsprognose	59
1.12 Lokale und regionale Handlungsfelder	60
2. Regionaler Rahmenplan Leerstand – Strategien, Ortskerne und Teilräume	62
2.1 Zusammenführung bestehender Entwicklungsstrategien und Ergebnisse der Gemeindeinterviews: Die regionale Perspektive auf den Leerstand	64

Einleitung

In ist, wer drin ist!

Die zehn Gemeinden der Mühlviertler Alm haben sich Ende des Jahres 2022 entschlossen, ein regionales Konzept zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Stadt- und Ortskernen auszuschreiben. Die Bietergemeinschaft Modul5 und HuB-Architekten haben dafür den Zuschlag erhalten. Jetzt liegt der Endbericht nach Durchführung aller Leistungsbausteine vor. Aufgrund der Größe ist der Bericht in zwei Teile gegliedert: Dieses Dokument ist Teil 1 und umfasst den Analysereport, den Regionalen Rahmenplan Leerstand und die Teilraumkonzepte. Teil 2 entspricht Leistungsbaustein 4 und enthält die Objektliste und die Objektsteckbriefe für 77 bearbeitete Leerstände.

Wir haben für unseren Zugang das Leitmotiv „In ist, wer drin ist!“ gewählt und diese planungsstrategische Haltung spiegelt sich im gesamten Projekt wider. Wir sind der festen Überzeugung, dass gerade in weniger dynamischen Regionen nachhaltig und langfristig wirkende Entwicklungsimpulse nur von den Ortsmitten der Gemeinden ausgehen können, denn sie sind nicht nur der funktionale, sondern auch der Identifikationsmittelpunkt.

Methodisch haben wir den Fokus im ersten Teil auf die räumlich-statistische Analyse gelegt, um eine belastbare Datenbasis zu schaffen. Im zweiten Teil haben wir in den Beteiligungsformaten auf diejenigen gesetzt, auf die es ankommt: Eigentümer:innen, Gemeindepolitik und Gemeindeverwaltung.

Projektmeilensteine waren:

- Die 1. Steuerungsgruppensitzung in Unterweißenbach am 13. Jänner 2023
- Die 2. Steuerungsgruppensitzung in Weitersfelden am 09. März 2023
- Informationsabend für Eigentümer:innen in Weitersfelden am 09. März 2023

- Die 3. Steuerungsgruppensitzung am 20. April in Königswiesen, bei der die vertieft zu bearbeitenden Teilräume festgelegt wurden und die Bearbeitungsweise der Leerstände gemeinsam modifiziert wurde (Ansprache aller Eigentümer:innen anstelle von Grobnutzungskonzepten für ausgewählte Objekte)
- Die 4. Steuerungsgruppensitzung am 05. Juni 2023 in Bad Zell, in der die Herangehensweise an den Teilraumkonzepten konkretisiert wurde
- Die Geh:spräche am 03. Juli 2023 in Unterweißenbach, Bad Zell und Königswiesen

Es wurden alle Leistungsbausteine gemäß Ausschreibung bearbeitet, die Gliederung und die Benennung der Kapitel in den Berichtsteilen wurden im Vergleich zur Ausschreibung leicht verändert. Die in diesem Berichtsteil 1 gezeigten Kartendarstellungen werden der Region zusätzlich als separate, hochauflösende Dateien zur Verfügung gestellt.

Der vorliegende Bericht erfüllt alle Kriterien, die von Seiten des Landes Oberösterreich gefordert sind, um auf Umfeld- oder Objektebene Förderungen einzureichen. Diese Herstellung von „Förderfähigkeit“ ist auch das eigentliche Projektziel. Die Gemeinden halten mit diesem Bericht eine umfassende Analyse-, Strategie- und Arbeitsgrundlage in Händen, die für die weitere Arbeit an der Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung in der Mühlviertler Alm eine sehr gute Ausgangsbasis darstellt.

Mühlviertler Alm

Übersichtskarte

■ Gebäude lt. DKM

Abgrenzungen

■ Ortskern

Grenzen

□ Untersuchungsregion

□ Bundesländer

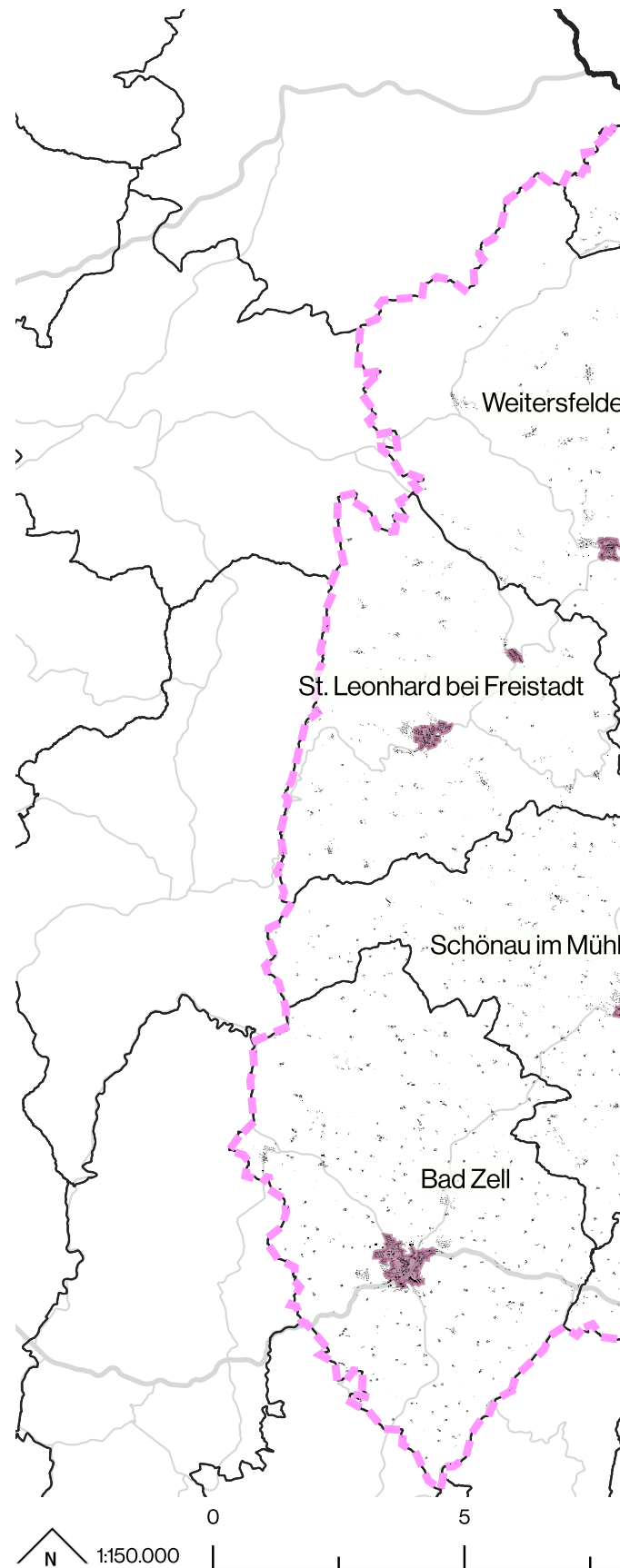
□ Gemeindegrenzen

Ausstattung

Straßen

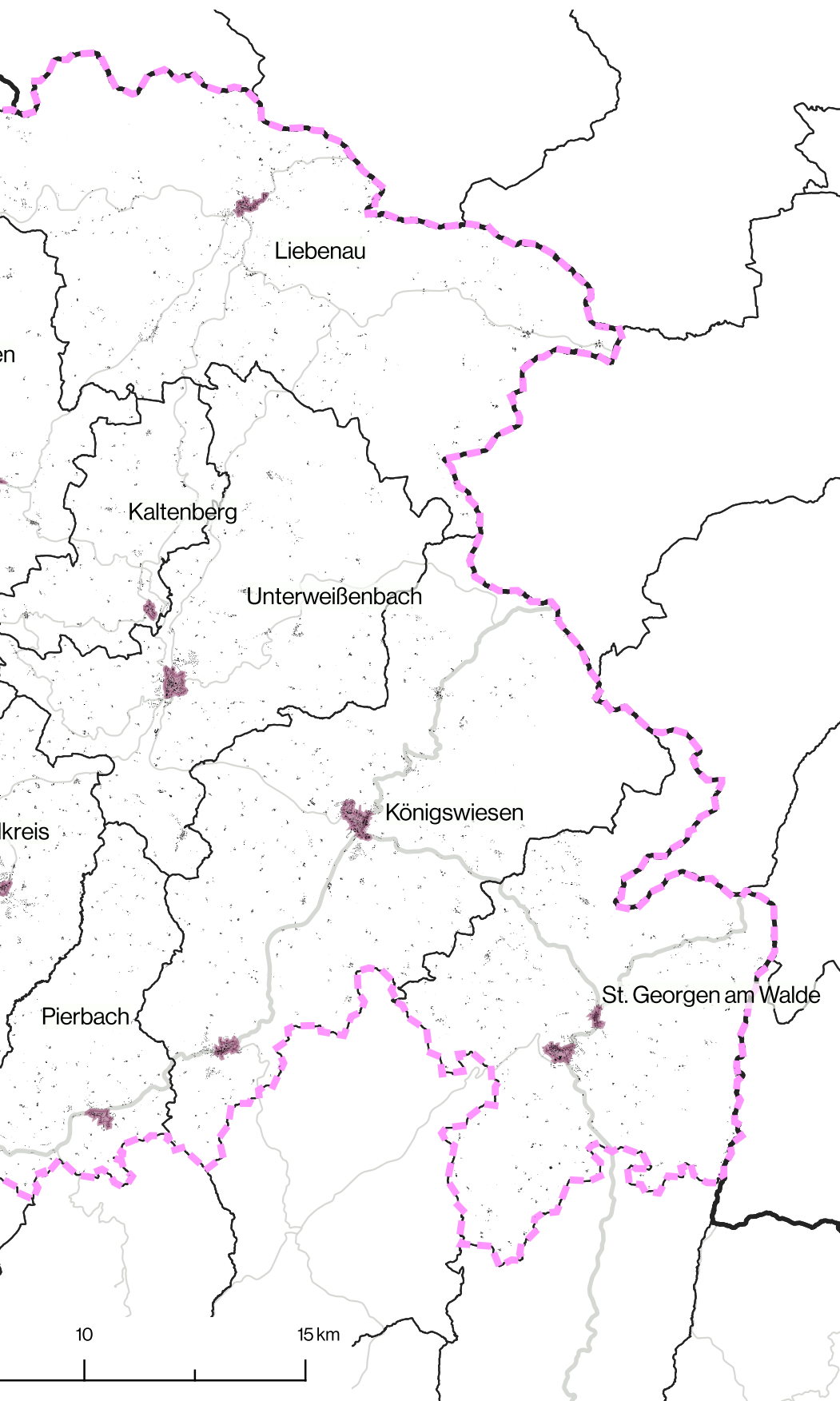
— Bundesstraße

— Landesstraße



Quellen: Amt der Oö. Landesregierung, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Statistik Austria, eigene Berechnungen
Bearbeitung: Modul5 GmbH Juli 2023, Max Aichinger

Karte 1: Die zehn Gemeinden der Mühlviertler Alm



1. Analysereport – Standort- und Marktanalyse

Um strategische Zielsetzungen und konzeptionelle Stoßrichtungen formulieren zu können, braucht es eine belastbare Basis an Daten und Fakten. Die Mühlviertler Alm ist eine Region, bei der man analytisch nicht bei null startet, sondern diesbezüglich z.B. auf die Lokale Entwicklungsstrategie 2023 aufbauen kann. Dieser Analysereport ist deshalb als Ergänzung zu den Analysen und Auswertungen zu verstehen, die es für die Mühlviertler Alm bereits gibt.

Ziel dieses Analysereports ist es, sich auf die Themen und Indikatoren zu konzentrieren, die ortskern- und leerstandsrelevant sind. Der analytische Schwerpunkt in unserem Zugang liegt bei den soziodemographischen Kennzahlen und anderen räumlich-statistischen Indikatoren und der quantitativen Analyse. Einige Punkte wurden qualitativ erhoben bzw. Sekundärquellen herangezogen. In Punkto Verkehr haben wir Mitte Juli 2023 beim Land Oberösterreich nachgefragt und die Auskunft erhalten, dass die Verkehrserhebung 2022 derzeit noch nicht verfügbar ist und erste Ergebnisse bislang nur intern vorliegen. Bezogen auf Ortskerne und die meisten Teilräume spielt der Verkehr ohnehin vor allem auf kleinräumiger Ebene, etwa in Form der Organisation des ruhenden Verkehrs oder der Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten, eine Rolle. Um Mobilität jenseits des Individualverkehrs zu würdigen, haben wir in den Teilraumanalysen die aktuellen ÖV-Güteklassen herangezogen. Lokale Expert:innen und Stakeholder spielten für die qualitative Analyse eine zentrale Rolle. Wir haben das lokale und regionale Wissen, das wir bei den Gemeindeinterviews, öffentlichen Veranstaltungen, Geh:sprächen und im Austausch mit den Objekteigentümer:innen sammeln konnten, mit unserer fachlichen Expertise verbunden und daraus qualitative Schlussfolgerungen abgeleitet (z.B. wenn es um den Bedarf an Coworking Spaces und Satellitenbüros geht).

Die Mühlviertler Alm hat sich uns als eine bereits fachkundige und fundiert analysierte Region präsentiert, in der alle Gemeindevertreter:innen ihre eigene Gemeinde und die Region realistisch einschätzen, was die vergangene Entwicklung und künftige Entwicklungsperspektiven betrifft.

Die Analyse soll nicht nur für sich stehen, sondern eine Fakten-, Diskussions-, aber auch Prüfbasis dafür zu schaffen, wenn es um Nachnutzungskonzepte für Leerstände in der Mühlviertler Alm geht. Wie setzt sich die Bevölkerung demographisch zusammen? Welche Ziel- oder Nachfragegruppen lassen sich daraus ableiten (z.B. ältere Bevölkerungsschichten)? Der an solchen forschungsleitenden Fragen orientierte Zugang ermöglicht neben der räumlich-kartographischen und graphischen Darstellung des Ist-Zustands auch die Ableitung von lokalen und regionalen Handlungsfeldern, die am Ende dieses Kapitels stehen.

Obwohl es deutlich mehr Seiten in Anspruch nimmt, haben wir uns dafür entschieden, die Analyseergebnisse nicht nur auf regionaler Ebene darzustellen, sondern zusätzlich auch für jede einzelne Gemeinde. Das wollen wir nicht im Anhang verstecken, sondern allen die Möglichkeit geben, das ohne umständliches Vor- und Zurückblättern gleich an der richtigen Stelle im Text studieren zu können.

1.1 Kennzahlen zur demographischen Entwicklung (1)

Insgesamt umfasste die Bevölkerung der Mühlviertler Alm Ende des Jahres 2022 in der amtlichen Statistik 17.727 Menschen. Dies entspricht einem seit 20 Jahren andauernden, kontinuierlichen Rückgang, allerdings um lediglich 522 Personen. Es ist aber dennoch eine Entwicklung, die seither gegenläufig zum Wachstum in den Bezirken Perg und Freistadt bzw. zu Oberösterreich insgesamt verläuft (vgl. Abb 1).

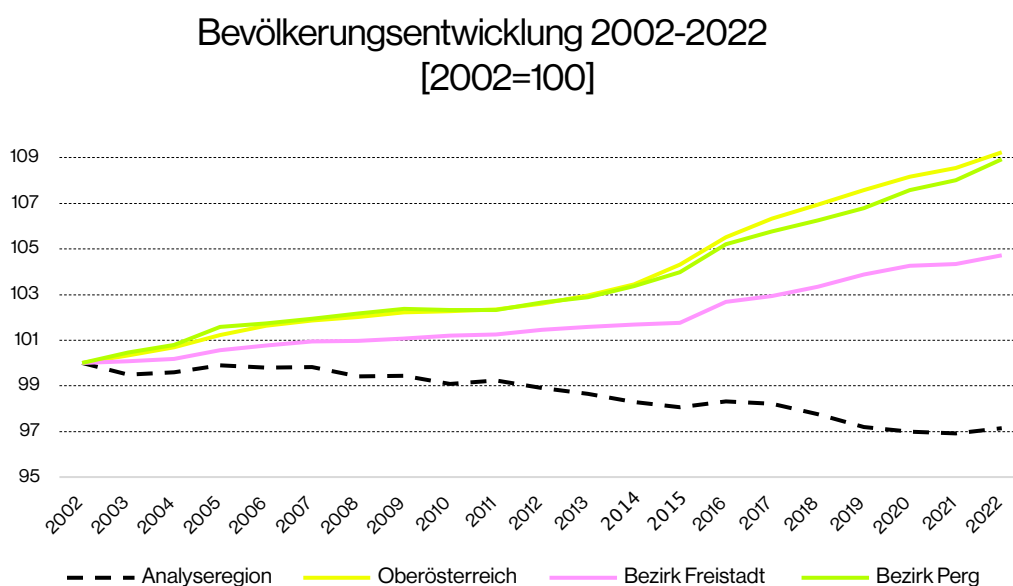


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

Bevölkerungsentwicklung 2002-2022 [2002=100]

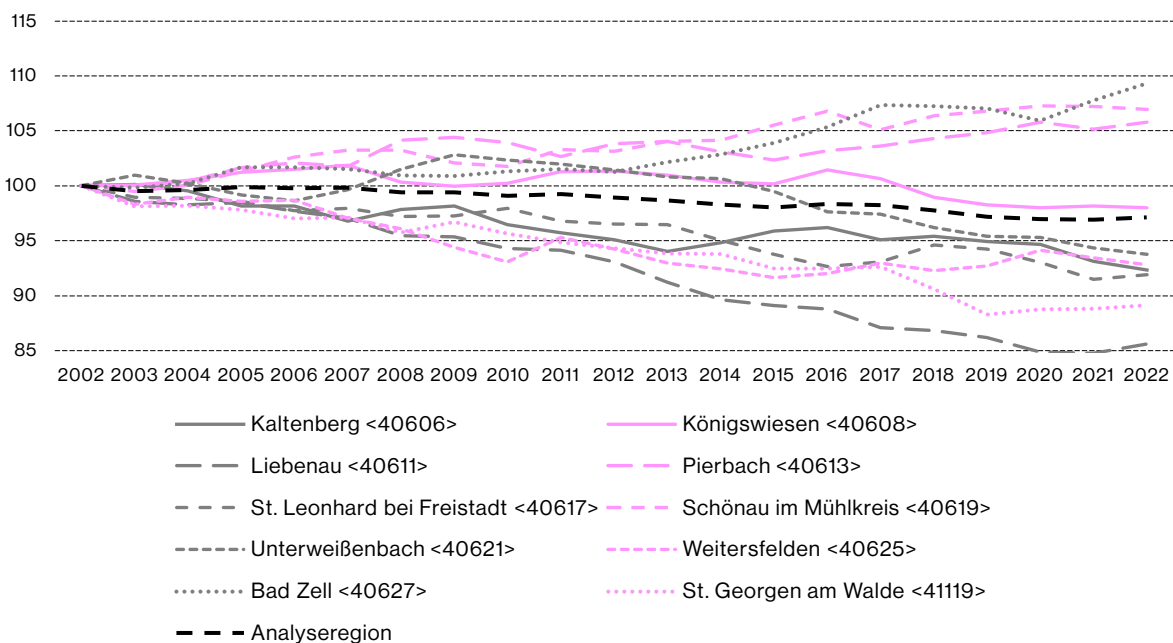
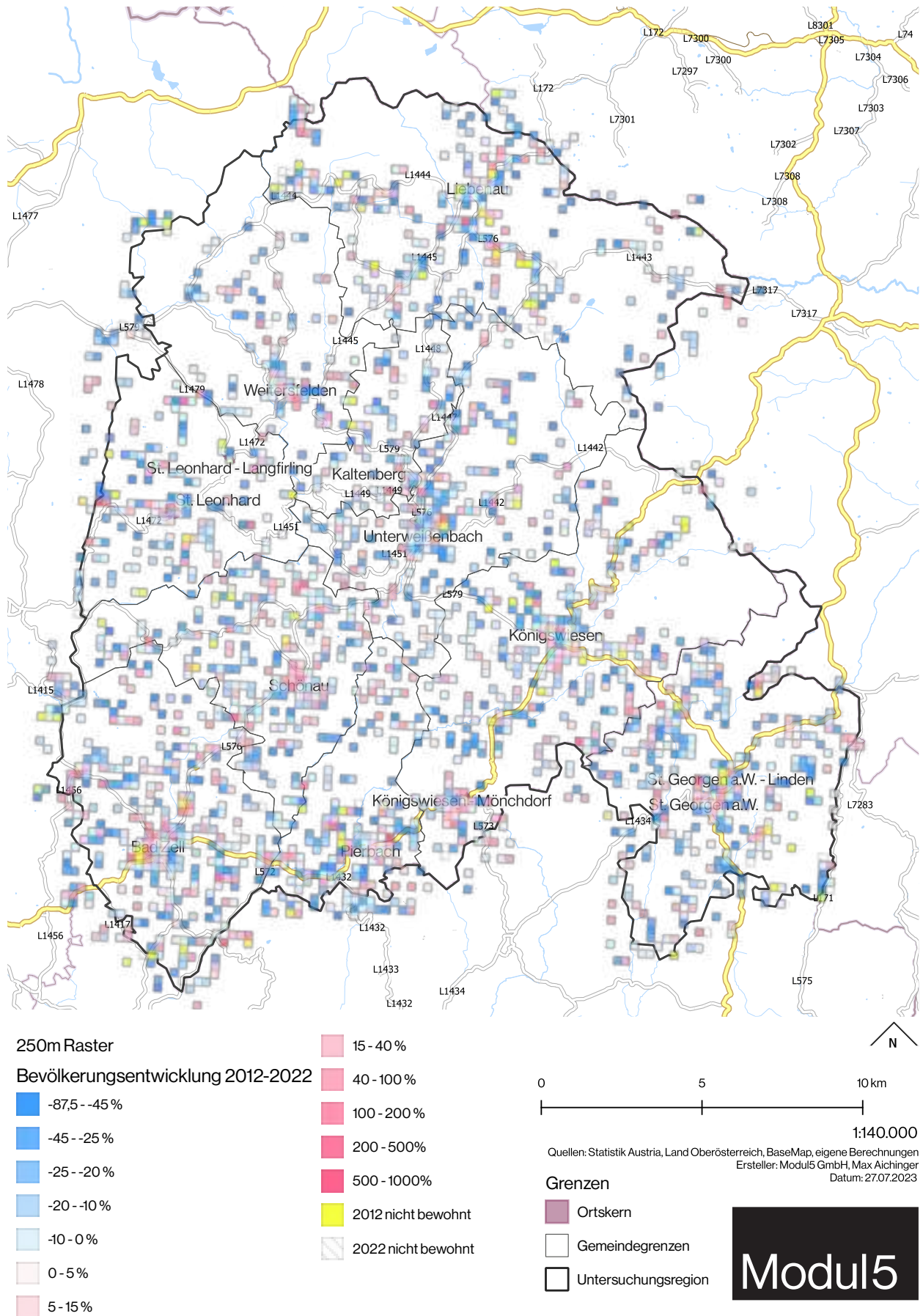


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung langfristig 2002-2022 nach Gemeinden

Nicht alle Gemeinden haben an Bevölkerung verloren; Schönau, Pierbach und Bad Zell verzeichneten (leichte) Zuwächse in der Spanne von 0,2% bis 0,8% (Abb. 2). Hier zeigt sich vermutlich ein Standortvorteil dieser drei Gemeinden in der Nähe zu Pregarten/Hagenberg bzw. dem Linzer „Speckgürtel“; wohingegen sich bei den Gemeinden im nördlichen Teil der Mühlviertler Alm eine leicht negative Entwicklungskurve abzeichnet, die generell für abgelegene Teilgebiete in Stadtregionen charakteristisch ist.

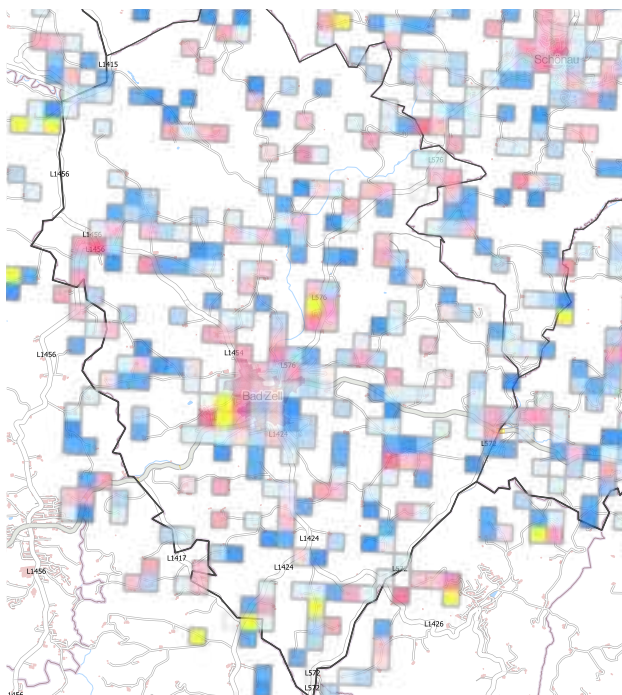


Karte 2: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, Mühlviertler Alm

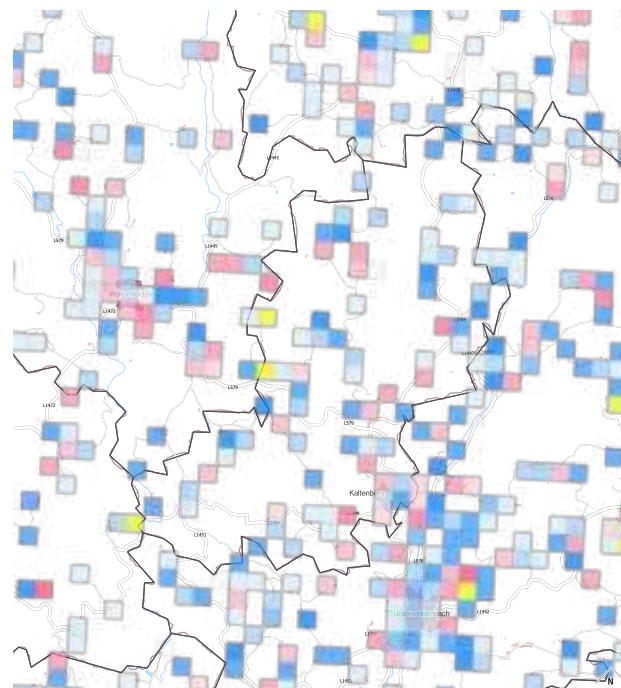
Karte 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 2012-2022 für die Gesamtregion auf Rasterebene. Auffällig ist ein Muster, das sich in allen Gemeinden wiederfindet, nämlich das heterogene Nebeneinander von Rasterzellen mit Wachstum und Schrumpfung in und um die Hauptorte. In den peripheren Lagen mit aufgelockelter Siedlungsstruktur überwiegt der Bevölkerungsrückgang. In jeder Gemeinde sind im Betrachtungsraum (statistisch) neu besiedelte Rasterzellen hinzugekommen. Jenseits der Ortsmitten sticht die oftmals starke bis stärkere Bevölkerungsabnahme in peripheren (Streu-)Lagen ins Auge: Auch wenn es auf den ersten Blick widersprüchlich erscheinen mag, ist es aus planerischer Sicht sinnvoll, gerade in dieser Situation sinnvoll, sich verstärkt auf die (Wieder-)Belebung von Ortsmitten zu konzentrieren. Denn wenn eine Gemeinde einen starken Kern hat, von dem Entwicklungsimpulse und Attraktivität ausstrahlen, können sich die Randgebiete einer Gemeinde mittelfristig erholen und wieder für Wohnen (und mehr) interessant werden. Derzeit aber passt das hier sichtbare Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung zum eingangs gemalten Bild der stagnierenden Abwanderungsregion.

In der folgenden Übersicht wird die Bevölkerungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit (2012-2022) auf kleinräumiger Ebene für jede Gemeinde abgebildet (Karten 2a-2j). Betrachtet man die Rasterzellen, die in und um die Ortskerne der jeweiligen Gemeinden liegen, so zeigt sich in allen Gemeinden dasselbe Nebeneinander von Rasterzellen mit wachsender und schrumpfender Bevölkerung. In vielen Gemeinden überwiegt allerdings in Zentrumsnähe der Bevölkerungsrückgang. Schönau sticht diesbezüglich mit einer überwiegend positiven Entwicklung in und um seinen Ortskern hervor (Karte 2f). In Bad Zell (Karte 2a) St. Georgen (Karte 2g) finden sich in der Nähe der Ortskerne

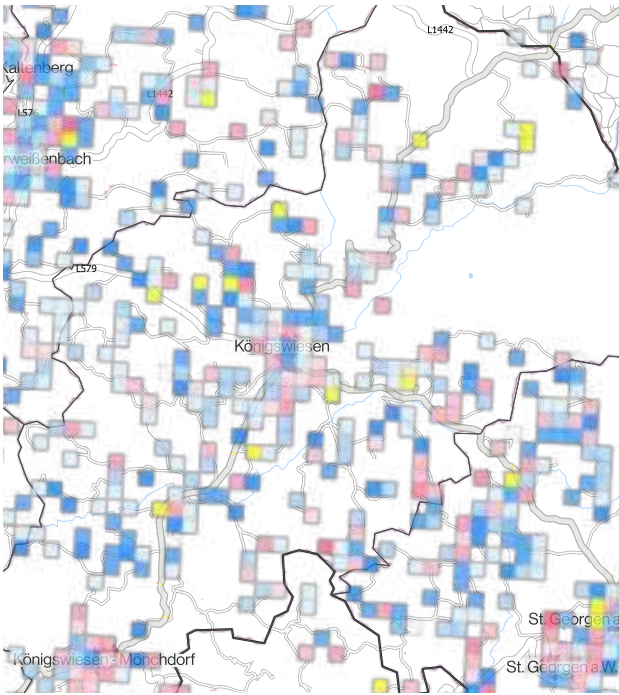
Rasterzellen, die erst nach dem 2012 (rein statistisch) besiedelt waren; dies lässt auf Neubaugebiete schließen, die aus planerischer Sicht deswegen tendenziell gut liegen, da sie vergleichsweise nah zum Ortskern errichtet wurden. Ebenso wurden jene Rasterzellen identifiziert, die im Jahr 2012 stich noch besiedelt waren und es im Jahr 2022 nicht mehr sind. Diese finden sich vereinzelt in fast jeder Gemeinde, nur in Weitersfelden findet sich eine solche Rasterzelle nordöstlich des Ortskerns (Karte 2j). Eine komplette „Entleerung“ von Ortskernbereichen lässt sich auch statistisch noch nicht feststellen.



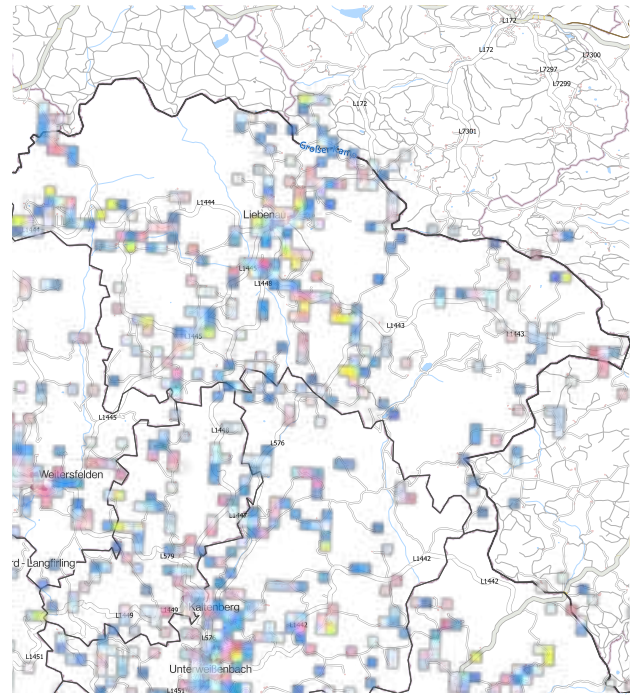
Karte 2a: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, Bad Zell



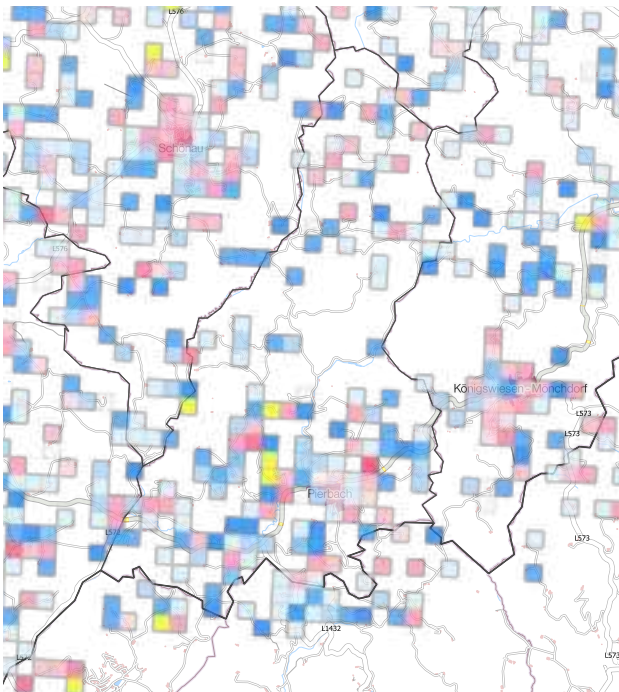
Karte 2b: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, Kaltenberg



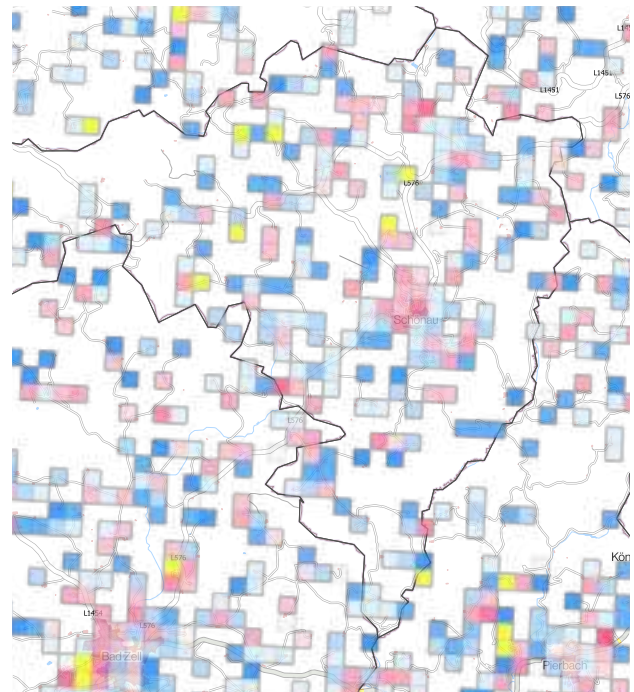
Karte 2c: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, Königswiesen



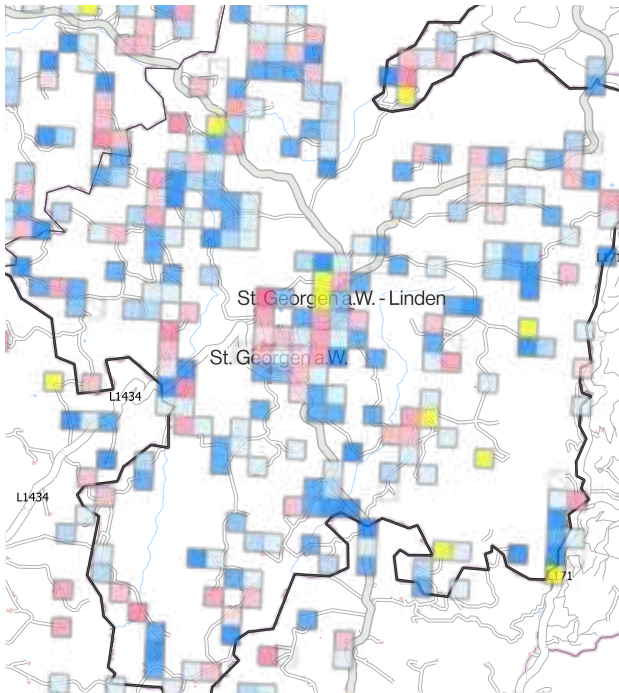
Karte 2d: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, Liebenau



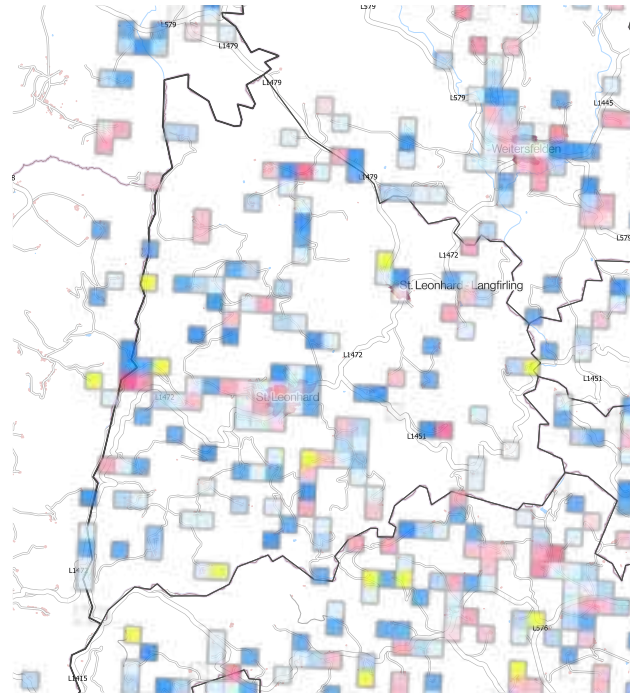
Karte 2e: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, Pierbach



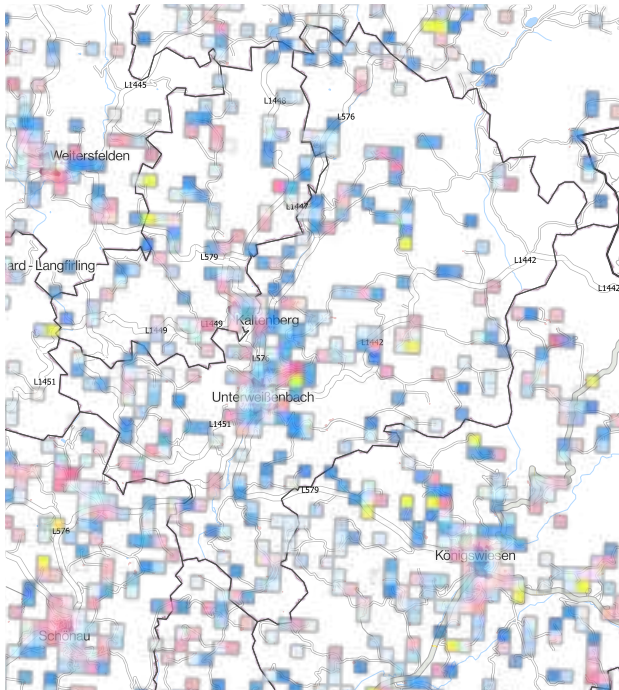
Karte 2f: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, Schönau



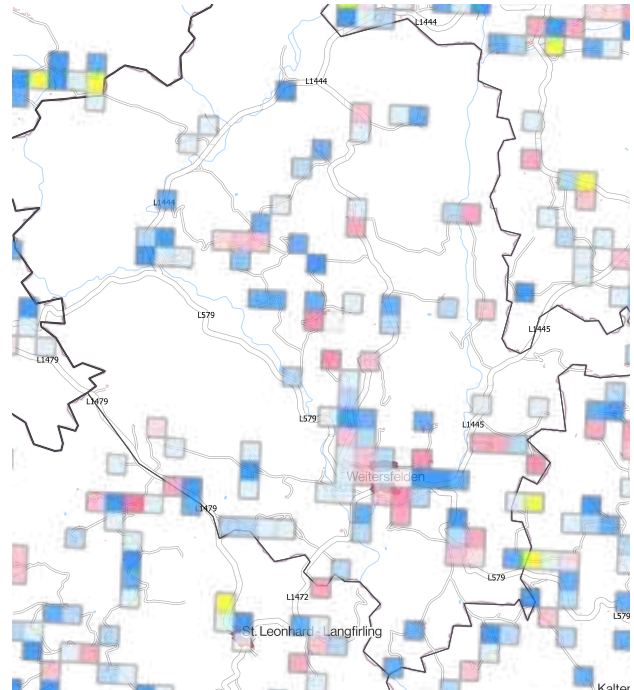
Karte 2g: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, St. Georgen



Karte 2h: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, St. Leonhard



Karte 2i: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, Unterweißenbach



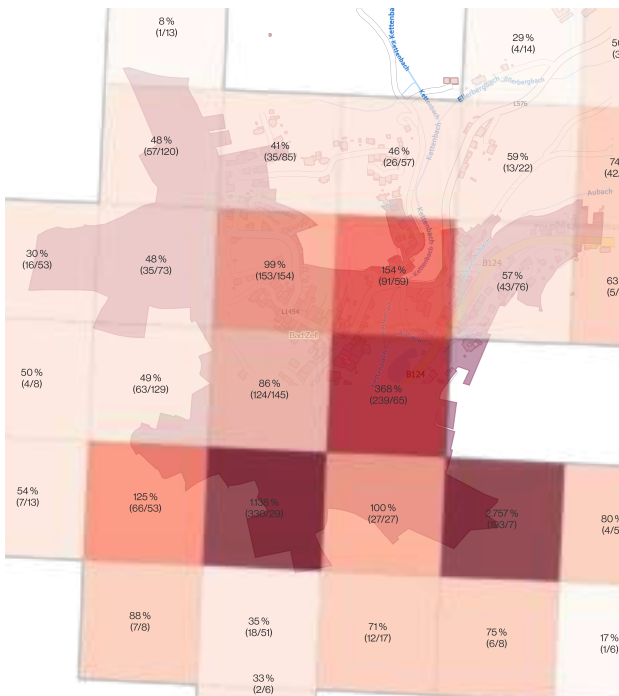
Karte 2j: Karte 2j: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, Weitersfelden

Tagesbevölkerung

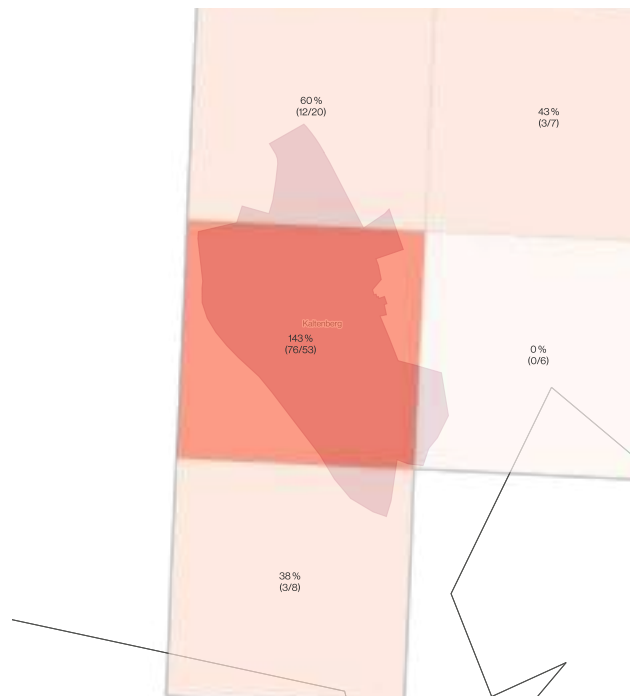
Die Tagesbevölkerung ist ein guter Indikator, um anzuzeigen, in welchen Bereichen einer Gemeinde sich ein- und auspendelnde Bevölkerung die Waage halten, wo sich reine Wohngebiete herauskristallisieren (entspricht Rasterzellen mit weniger als 100% der Hauptwohnsitze) oder wo durch Schul- und/oder Arbeitspendler:innen die Tagebevölkerung über den Hauptwohnsitzen liegt (entspricht Rasterzellen mit über 100% der Hauptwohnsitze). Karte 3 liefert zuerst einen Überblick über die gesamte Region. Hier bilden sich, und das ist ein gutes Zeichen, so gut wie in jeder Gemeinde in bzw. um die Ortskerne Häufungen von Clustern mit hohen bis sehr hohen Werten bei der Tagesbevölkerung heraus. Die ortskernnahe Lage von Bildungseinrichtungen, öffentlicher Verwaltung, Handel und Gewerbe ist aus planerischer Sicht begrüßenswert. Zugleich zeigt sich, dass den Ortszentren und Hauptorten eine entsprechend wichtige Versorgungsfunktion zukommt, da außerhalb von ihnen Rasterzellen überwiegen, in denen offensichtlich die reine Wohnfunktion dominiert. In diese Analyse wurden übrigens nur Rasterzellen mit mehr als 5 Einwohner:innen einbezogen; das erklärt die geringere Anzahl an Rasterzellen als z.B. in Karte 2.

In diesem Zusammenhang ist es spannend, sich die Tagesbevölkerung im 250m-Raster genauer anzuschauen. Die Karten 3a-3o zeigen für die Gemeinden im Detail, wie sich das Verhältnis zwischen Hauptwohnsitzbevölkerung und Tagesbevölkerung darstellt (minus bzw. plus Pendler:innen). Die prozentuell höchsten Werte finden sich in Bad Zell (Karte 3a) im Bereich des Kurhotels und entlang der B124 mit ihren Gewerbebetrieben. Hohe Werte finden sich auch in den Rasterzellen, in denen sich die Volks- und Mittelschulen befinden, da auch deren Schüler:innen zur Tagesbevölkerung zählen (z.B. St. Georgen Karte 3i oder Weitersfelden Karte

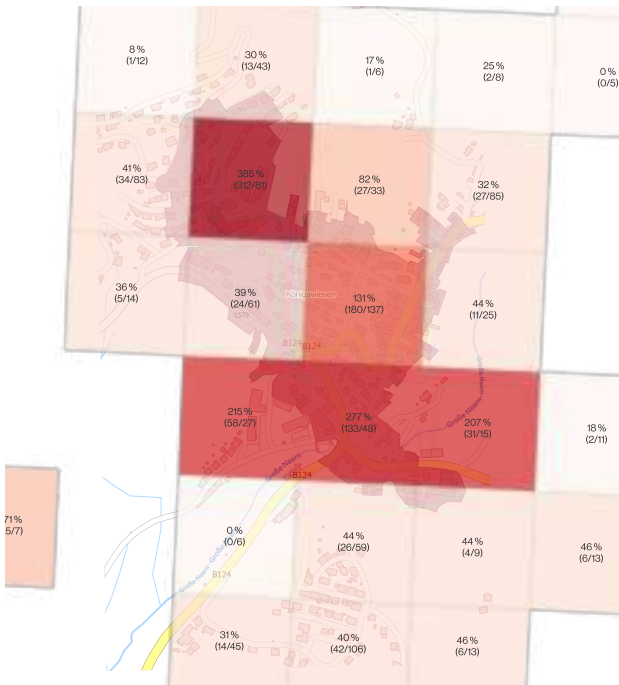
3n). Werte unter 100% weisen die Rasterzellen auf, in denen tagsüber statistisch betrachtet weniger Bevölkerung anwesend ist. Hier zeigt sich oftmals ein Nebeneinander von Rasterzellen mit deutlich mehr und deutlich weniger Rasterzellen, was auf überwiegende Wohnnutzung hindeutet. In einigen Gemeinden (z.B. Pierbach Karte 3g oder St. Leonhard Karte 3k) überwiegen die ortskernnahen Rasterzellen mit geringen Anteilen an Tagesbevölkerung. Das ist kein ungewöhnliches Phänomen, es macht aber in Hinblick auf Ortskernbelebungsstrategien eines deutlich: Viele Ortskerne bzw. ortskernnahe Bereiche sind keine „Frequenzbringer“, in denen z.B. Nachfrager:innen eines bestimmten Konsum- oder Dienstleistungsangebots in Frage kämen, weil sie hier wohnen, arbeiten oder zur Schule gehen. Ein positives Zeichen ist, dass die Anteile an Tagesbevölkerung noch viel stärker abnehmen, wenn man sich von den Ortskernen entfernt – ein Hinweis auf monofunktionale Wohn- und Siedlungsgebiete. Im Umkehrschluss zeigt das, dass die Ortskerne in der Region (bis zu einem gewissen Grad) durchaus (noch) Anziehungspunkte sind, die tagsüber nicht zur Gänze verwaist sind. Dennoch ist die aktuelle Situation in den Ortskernen der Mühlviertler Alm in Hinblick auf Leerstandsstrategien durchaus zu berücksichtigen: Weder die Menge an Wohnbevölkerung an sich, noch die Tagesbevölkerung bringt den meisten Ortskernen genügend Frequenz, um Nutzungsideen erfolgreich umzusetzen, die etwa auf eine große Zahl an Laufkundschaft angewiesen sind.



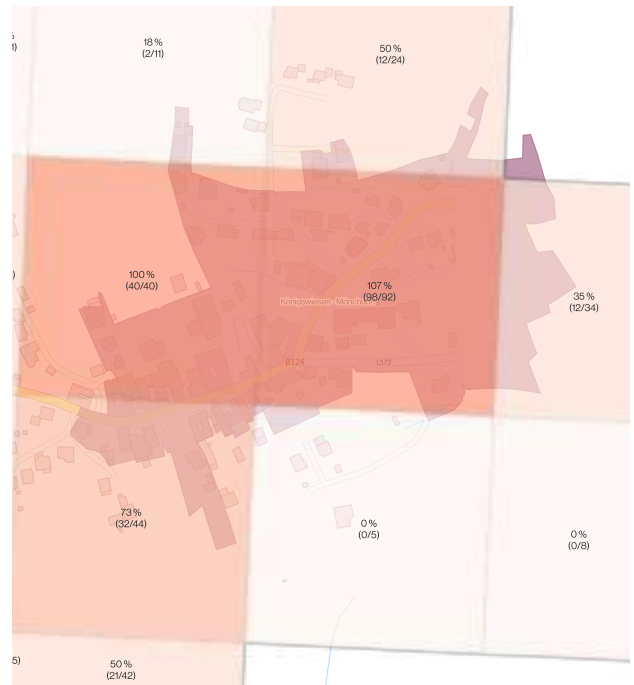
Karte 3a: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Bad Zell



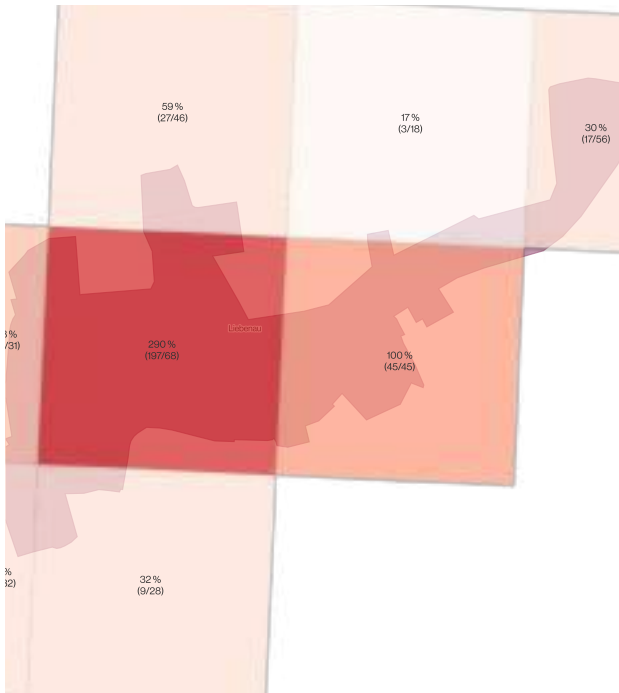
Karte 3b: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Kaltenberg



Karte 3c: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Königswiesen



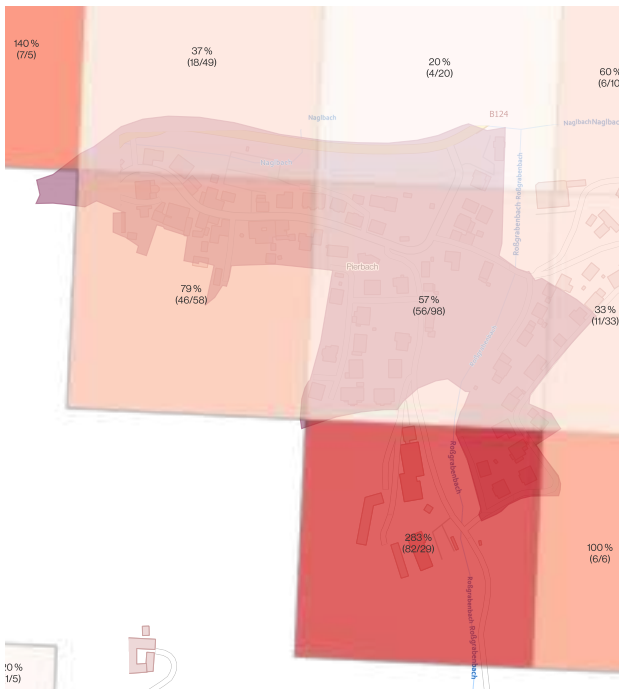
Karte 3d: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Königswiesen-Mönchsdorf



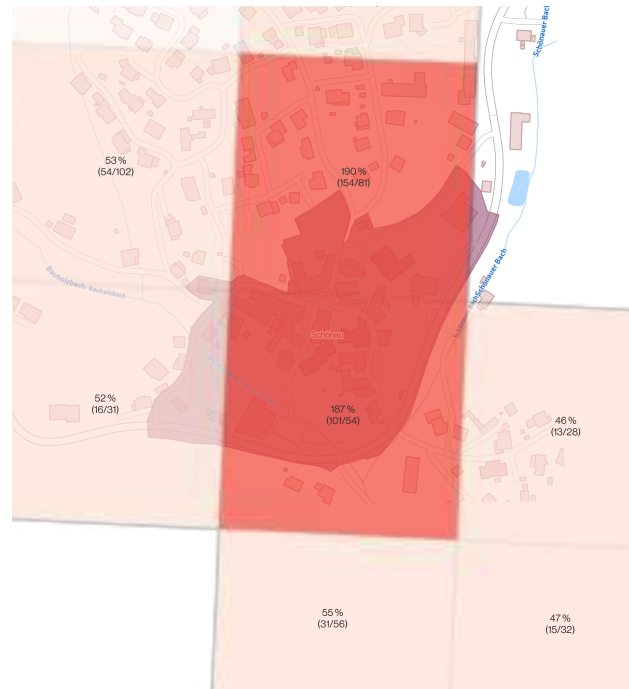
Karte 3e: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Liebenau



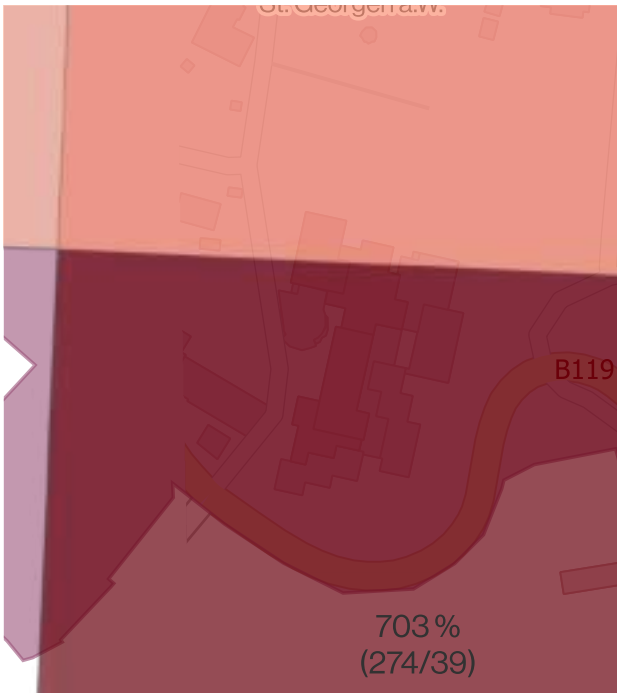
Karte 3f: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Liebenau-Liebenstein



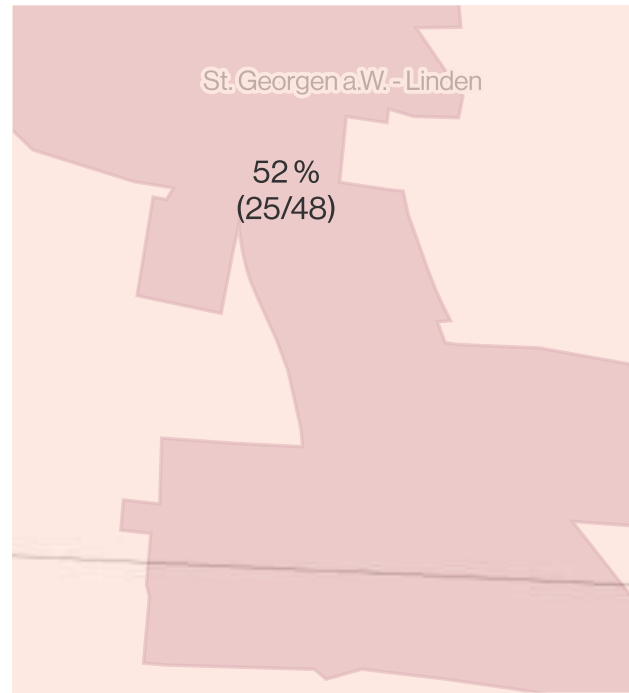
Karte 3g: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Pierbach



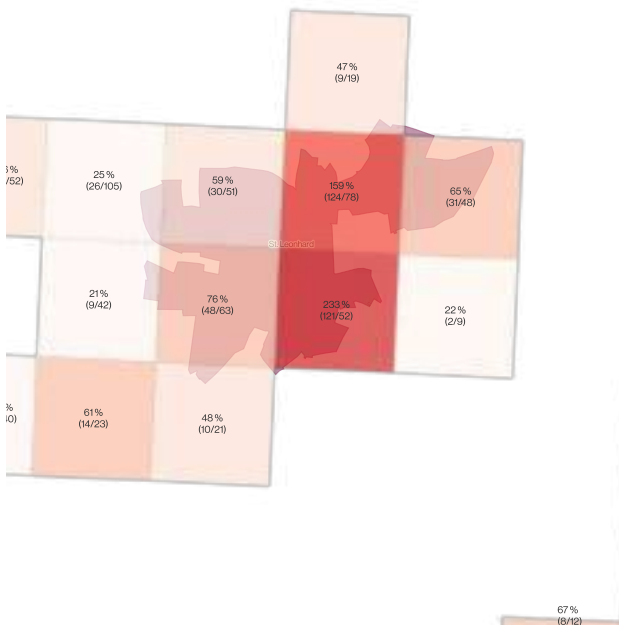
Karte 3h: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Schönau



Karte 3i: Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 auf 250m-Raster, St. Georgen



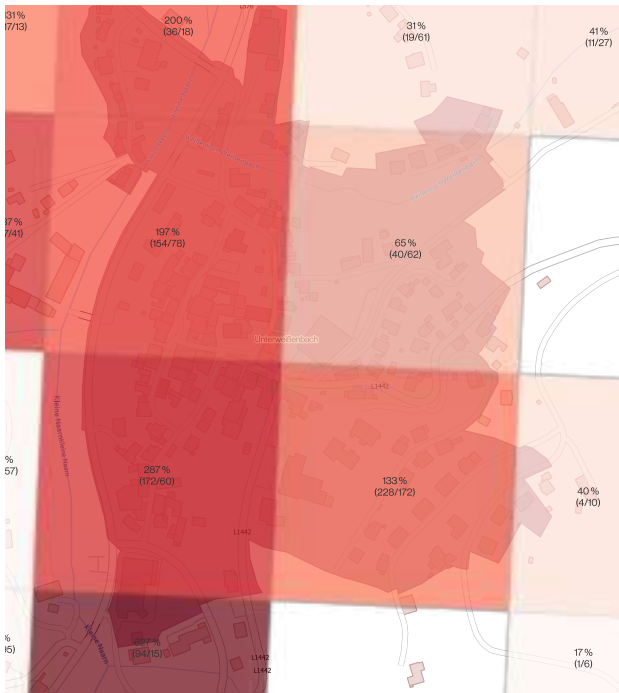
Karte 3j: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, St. Georgen-Linden



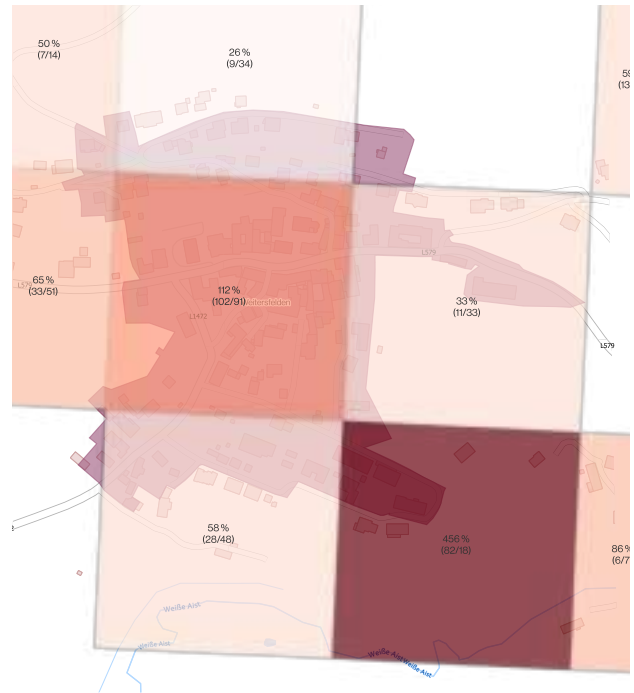
Karte 3k: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, St. Leonhard



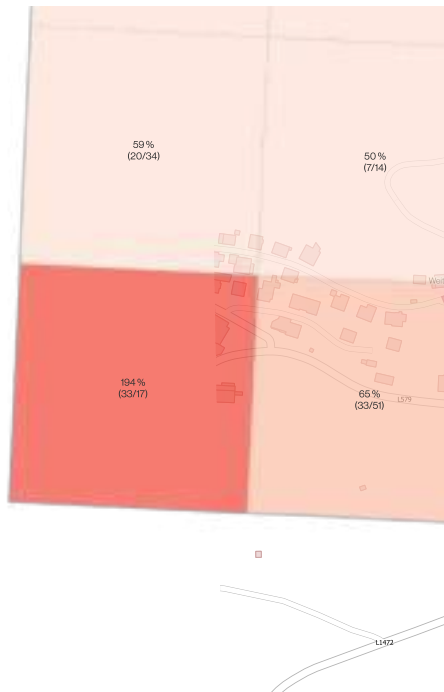
Karte 3l: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, St. Leonhard-Langfirling



Karte 3m: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Unterweißenbach



Karte 3n: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Weitersfelden



Karte 3o: Tagesbevölkerung in % der Hauptwohnsitze 2022, Weitersfelden-West

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 3 zeigt deutlich, dass diese Entwicklung vor allem in den letzten Jahren nicht nur auf einen negativen Wanderungssaldo zurückzuführen ist, sondern auch immer weniger durch eine durchwegs positive Geburtenbilanz abgemildert wird. Die Kirche muss aber im Dorf gelassen werden: Eine regionale Bevölkerungsentwicklung von -1,8%, betrachtet über den Zeitraum von knapp 20 Jahren, mag zwar rein rechnerisch Schrumpfung sein, realistisch betrachtet bewerten wir das aber als Stagnation. Vielleicht ist das Paradoxon einer stagnierenden Abwanderungsregion bereits ein erstes Bild, das sich daraus für eine regionale oder kommunale

Leerstandsstrategie ableiten lässt: Die Bevölkerung nimmt einerseits, nicht „automatisch“ zu (anders als z.B. in Speckgürtelgemeinden), andererseits halten sich Zu- und Abwanderung zugleich fast die Waage. Dies kann in Hinblick auf potenzielle Ziel- und Nachfragegruppen für Leerstandsnutzungen bedeuten, dass man in der Mühlviertler Alm womöglich stärker auf die endogenen Potenziale zurückgreifen muss als in den dynamischeren Teilräumen um Linz.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (Gesamtregion) 2002-2021

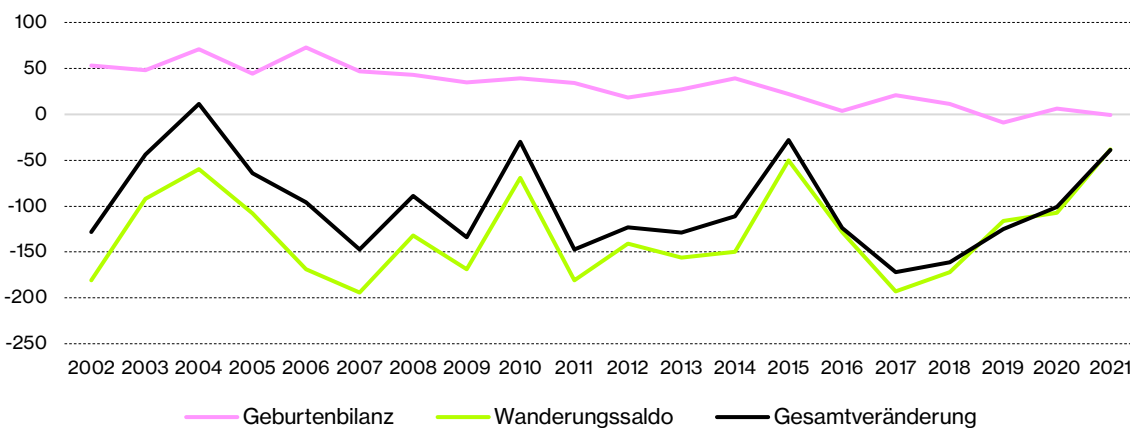


Abb. 3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2002-2021

1.2 Wanderungen

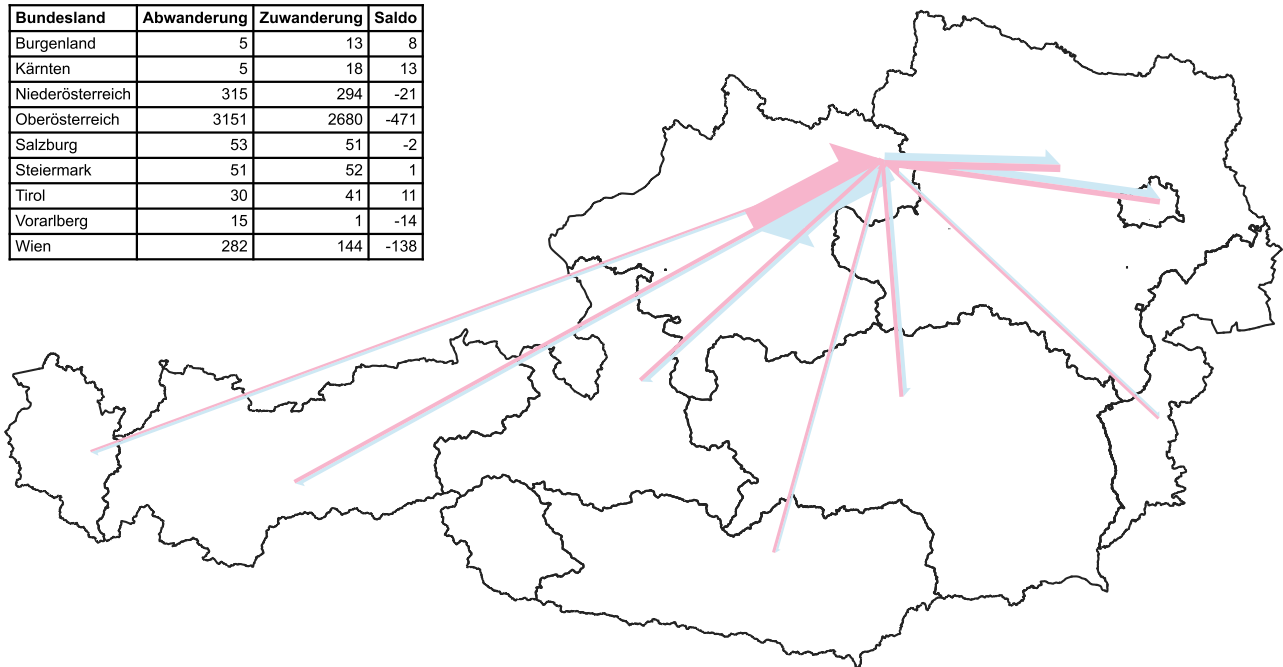
Woher kommen die Menschen, die zuwandern und wohin wandern sie ab, wenn sie ihre Heimatorte in der Mühlviertler Alm verlassen? Die Karten 4 bis 6 geben darüber Aufschluss. Betrachtet man zunächst die Wanderungen mit den Bundesländern, so überrascht es wenig, dass die stärksten Verflechtungen mit anderen Gemeinden

in Oberösterreich bestehen. Erstaunlich hingegen ist, dass nicht Wien an zweiter Stelle folgt, sondern Niederösterreich als zweitstärkstes Ziel- und Quellbundesland. Wien, z.B. als Zielort für das Studium, spielt demnach nur eine untergeordnete Rolle.

Wanderungen der Region mit den Bundesländern (2012-2021)

Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen
 Bearbeitung: Modul5, 2023

Bundesland	Abwanderung	Zuwanderung	Saldo
Burgenland	5	13	8
Kärnten	5	18	13
Niederösterreich	315	294	-21
Oberösterreich	3151	2680	-471
Salzburg	53	51	-2
Steiermark	51	52	1
Tirol	30	41	11
Vorarlberg	15	1	-14
Wien	282	144	-138



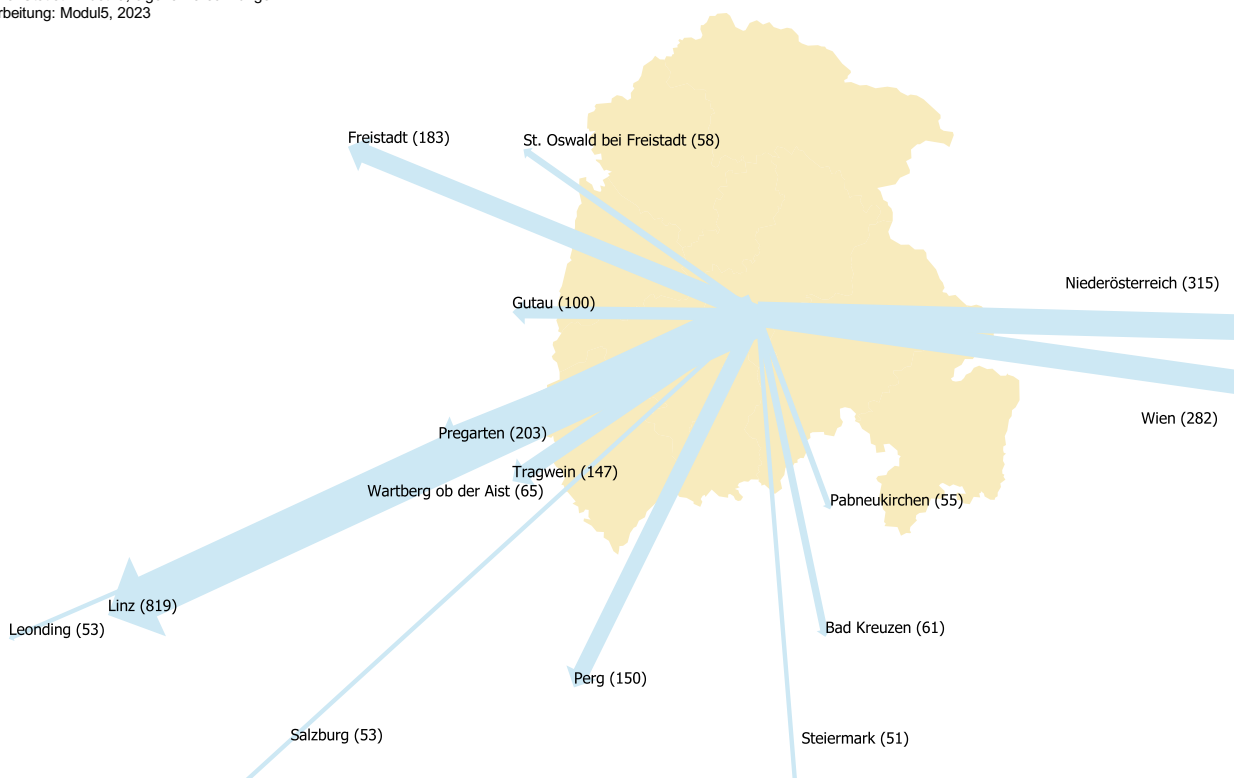
Karte 4: Wanderungen der Region mit den Bundesländern 2012-2021

Betrachtet man die Abwanderungen aus der Region nach Oberösterreich im Detail, so zeigt sich einerseits die erwartbare Dominanz von Linz als Zielort. Aber auch Freistadt als regionalökonomisch wichtiger zentraler Ort und einige Umlandgemeinden, die näher an Linz liegen, sind in der Summe wichtige Zielorte. Vor allem die Wanderungsbewegungen in den „Speckgürtel“ können interpretiert werden

als Wohnortverlagerung, die die Menschen einerseits näher an den Arbeitsort Linz bringen, sie andererseits aber weiterhin im ländlich-suburbanen Umfeld wohnen können. Natürlich streut die Abwanderung aus der Region auf viele Gemeinden mehr, hier werden aber nur jene abgebildet, die im betrachteten Zeitraum über 50 je Gemeinde lagen (Karte 5).

Abwanderung aus der Region nach Österreich (2012-2021)

Filter: Mehr als 50 Abwanderungen im Zeitraum 2012-2021
 Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen
 Bearbeitung: Modul5, 2023



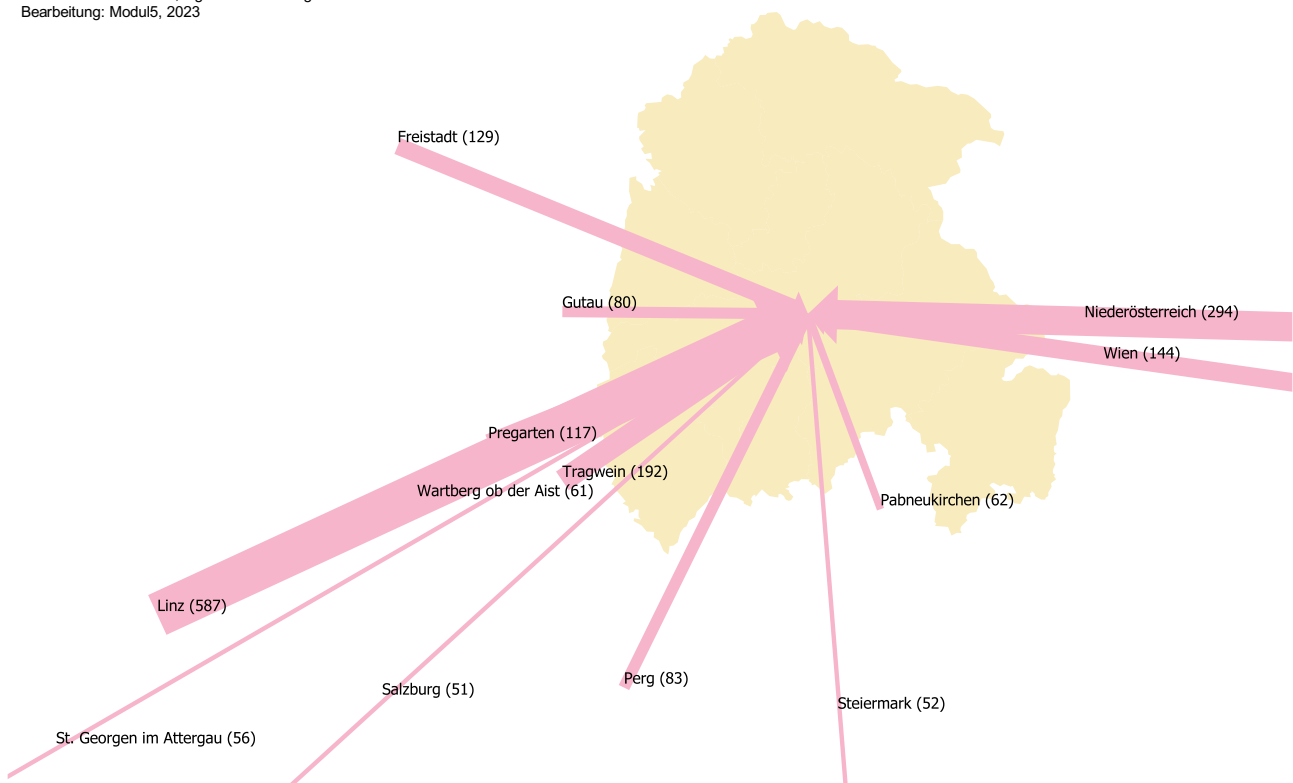
Karte 5: Abwanderung aus der Region nach Österreich 2012-2021

Auffällig ist, dass die Zielgebiete für Abwandernde und die Quellgebiete für Zuwandernde in die Mühlviertler Alm nahezu deckungsgleich sind. Karte 6 zeigt die Städte und Gemeinden, aus denen im Betrachtungszeitraum mehr als 50 Wanderungsfälle in die Region registriert wurden. Inwieweit es sich dabei um potenzielle

Rückkehrer:innen handelt, die z.B. am Ende ihres Arbeitslebens einen Wohnstandort in ihrer Herkunftsregion wählen oder um Menschen, die in einer Gemeinde der Mühlviertler Alm Arbeit finden, diskutieren wir in den folgenden Analysen.

Zuwanderung in die Region aus Österreich (2012-2021)

Filter: Mehr als 50 Zuwanderungen im Zeitraum 2012-2021
 Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen
 Bearbeitung: Modul5, 2023



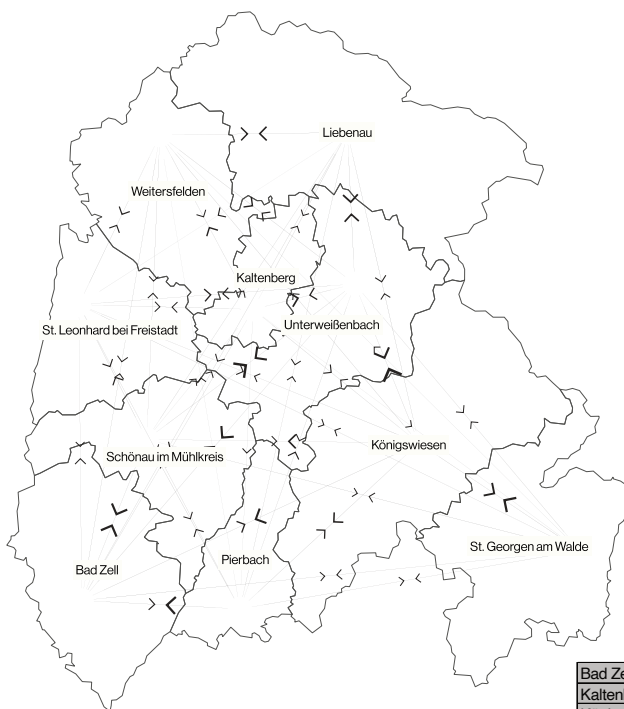
Karte 6: Zuwanderung in die Region aus Österreich 2012-2021

Karte 7 zeigt die intraregionalen Wanderungen, also jene zwischen den Gemeinden der Mühlviertler Alm. Mit insgesamt 1.037 Wanderungen im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2021 stellen sie einen quantitativ durchaus relevanten Faktor dar. Addiert man alle Wanderungen für die Gemeinden als Zielort, ist Unterweißenbach mit 247 Zuzügen das Hauptziel der intraregionalen Wanderungen, gefolgt von Bad Zell (195) und Königswiesen (144). Dieser

intraregionale Bevölkerungsaustausch kann als weiterer Beleg dafür dienen, die weiter oben angesprochenen endogenen Potenziale der Region nicht außer Acht zu lassen, wenn es um Konzepte zur Leerstandsaktivierung geht: Auch wenn der Zuzug von außerhalb der Mühlviertler Alm in eine dortige Gemeinde nicht stark ausgeprägt ist, kann eben diese Gemeinde vom Zuzug innerhalb der Region profitieren (z.B. Unterweißenbach).

Intraregionale Wanderungen (2012-2021)

Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen
 Bearbeitung: Modul5, 2023



Herkunftsort	Zielort										
	Bad Zell	Kaltenberg	Königswiesen	Liebenau	Pierbach	Sankt Leonhard bei Freistadt	Schönau im Mühlkreis	Unterweißenbach	Weiterfelden	Sankt Georgen am Walde	Zusammen
Bad Zell	0	5	14	1	10	7	45	28	2	1	113
Kaltenberg	10	0	9	4	1	6	0	25	16	1	72
Königswiesen	38	6	0	3	20	1	23	67	1	32	191
Liebenau	7	1	8	0	3	9	10	29	22	0	89
Pierbach	46	0	13	1	0	2	8	10	1	1	82
Sankt Leonhard bei Freistadt	1	4	7	0	6	0	9	14	9	1	51
Schönau im Mühlkreis	42	3	4	3	5	11	0	54	4	1	127
Unterweißenbach	41	13	39	25	6	10	39	0	11	6	190
Weiterfelden	6	6	3	17	0	11	2	16	0	0	61
Sankt Georgen am Walde	4	0	47	0	1	1	3	4	1	0	61
Zusammen	195	38	144	54	52	58	139	247	67	43	1037

Karte 7: Intraregionale Wanderungen zwischen Gemeinden der Mühlviertler Alm 2012-2021

Die Analyse der Wanderungen nach Altersklassen zeigt auf, wie sich Zu- und Abwanderung nach Lebensabschnitten verteilen (Abb. 4). Typisch für nahezu jede Gemeinde in Österreich ist die Abwanderung junger Menschen zwischen 16 und 26 Jahren, die ihre Heimat aus beruflichen Gründen oder zu Ausbildungs- und Studienzwecken verlassen. Dies bewirkt beim Saldo einen entsprechenden „Knick“ ins Negative.

Ein zweites typisches Muster, das in vielen Gemeinden deutlich ausgeprägt ist, ist der vergleichsweise hohe Anteil (also positiver Saldo) an Kindern bis 4 Jahren und bei Erwachsenen zwischen 30 und 39 Jahren. Dies ist ein Beleg für den Zuzug junger Familien, wie es etwa für klassische Speckgürtelgemeinden typisch ist. Dieses Muster ist in der Mühlviertler Alm weniger stark ausgeprägt: Ein statistisch nennenswerter Anteil an zuziehenden Jungfamilien ist in dieser Region kaum vorhanden. Dies ist ein Indiz dafür, dass die Gemeinden der Mühlviertler Alm (noch) keine klassischen Suburbanisierungsgemeinden sind. Sehr wahrscheinlich finden die Linz herausziehenden Jungfamilien derzeit noch in den näher zur Großstadt gelegenen Gemeinden ihre neuen Wohnstandorte.

Der leicht positive Saldo bei den 60-64-Jährigen kann ein Hinweis auf einen sog. retirement peak sein, also die Rückkehr in die Heimatgemeinden am Ende des Arbeitslebens. Aber auch dabei handelt es sich um eine statistisch nur schwach ausgeprägte Dynamik, wenn man bedenkt, dass es sich um einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren handelt. Der ausgeglichene Saldo bei den noch Älteren gibt auch keine Hinweise darauf, dass die Region ein ausgemachter Rückzugs- oder Zielort für Altenwanderung wäre.

Fasst man diese Erkenntnisse zusammen, so lässt sich in Hinblick auf denkbare Zielgruppen von Leerstandsbelegungen das bereits Gesagte unterstreichen: Die Mühlviertler Alm hat keine Altersgruppe, für die sie spezifischer Zielort wäre und auf die man sich regional konzentrieren könnte; am ehesten trifft dies noch auf Jungfamilien zu. Es zeigt sich wiederum, dass der Blick nach innen und auf die endogenen Potenziale aus strategischer Sicht wichtig ist.

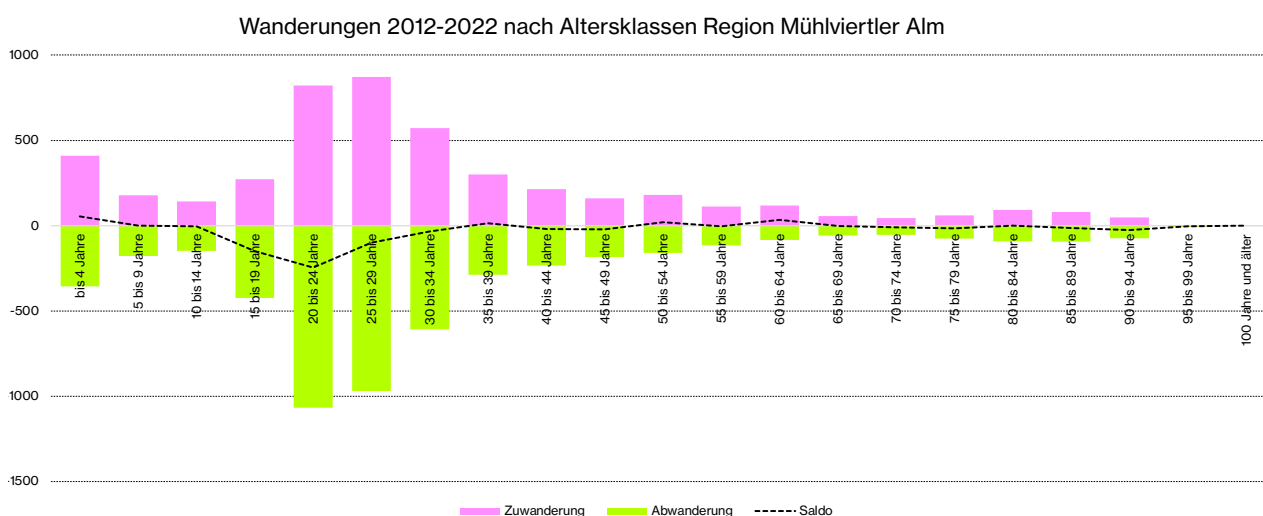


Abb. 4: Wanderungen 2012-2022 nach Altersklassen

Die Abbildungen 4a-4j zeigen die Wanderungen nach Altersklassen einzeln für alle Gemeinden der Mühlviertler Alm. Hier zeigen sich bei einigen Gemeinden spezielle Ausprägungen. So ist Unterweißenbach mit dem Bezirksseniorenheim eindeutig Zielort für Menschen ab 75 Jahren (Abb. 4i), hat aber in allen jüngeren Altersklassen einen negativen Saldo. Schönau (Abb. 4f) und Pierbach (Abb. 4e) haben die im Vergleich am stärksten ausgeprägten Salden beim Zuzug junger Familien.

Bad Zell als Kurstandort verzeichnet als regionale Ausnahme ein Zuzugsplus in den Altersklassen der 20-29-Jährigen, was die Bedeutung als Arbeitsplatzstandort innerhalb der Region unterstreicht (Abb. 4a). In Weitersfelden zeigt sich ein kleiner Gipfel beim Zuzug der 60-64-Jährigen, der aber quantitativ noch zu wenig ausgeprägt ist, um planungsstrategisch relevant zu sein (Abb. 4j).

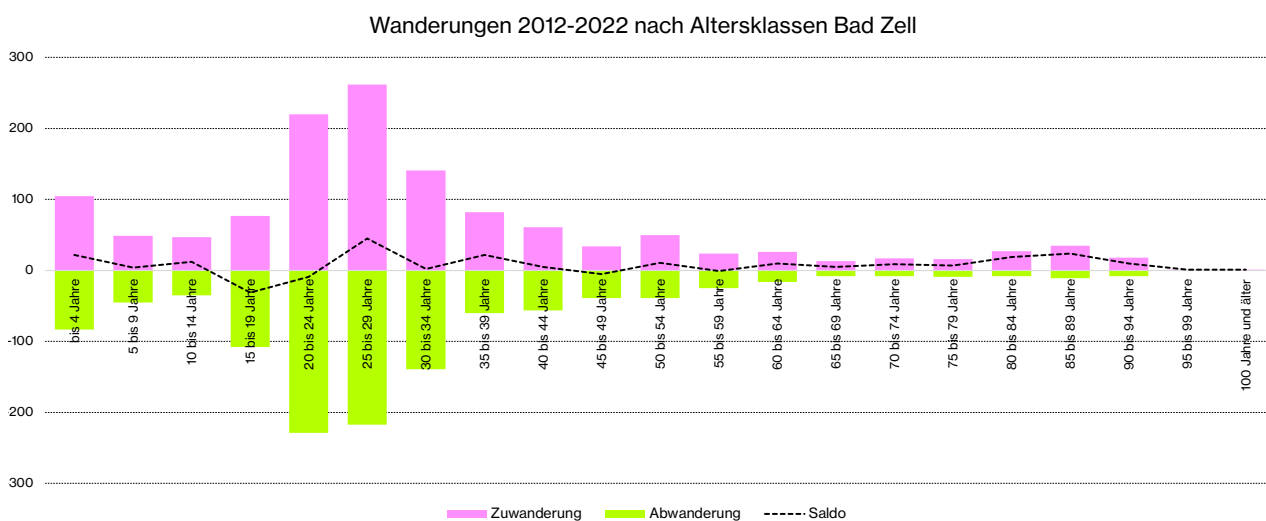


Abb. 4a: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

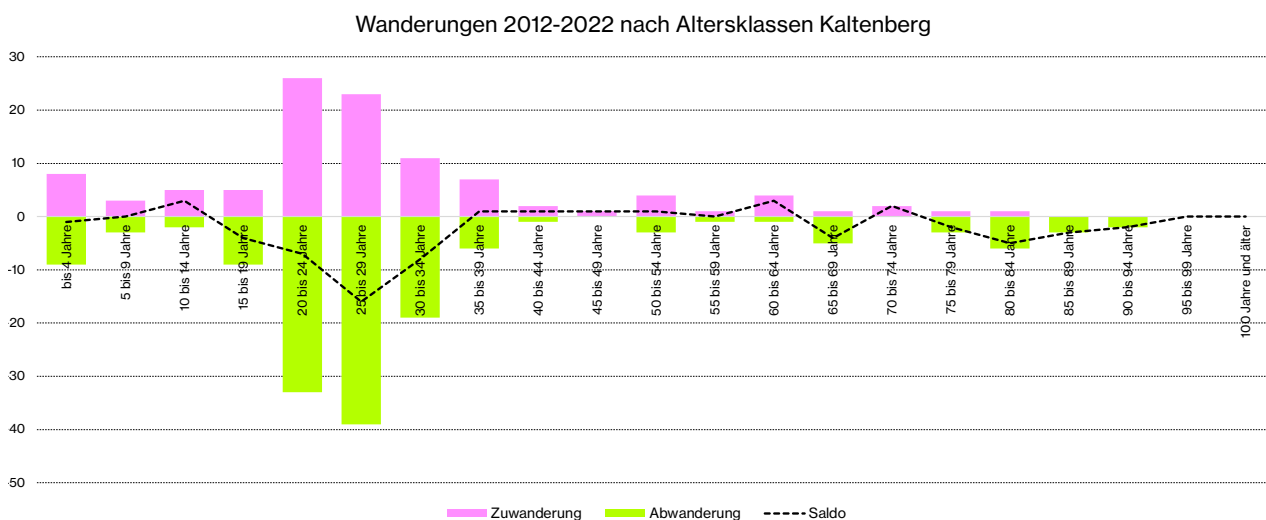


Abb. 4b: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

Wanderungen 2012-2022 nach Altersklassen Königswiesen

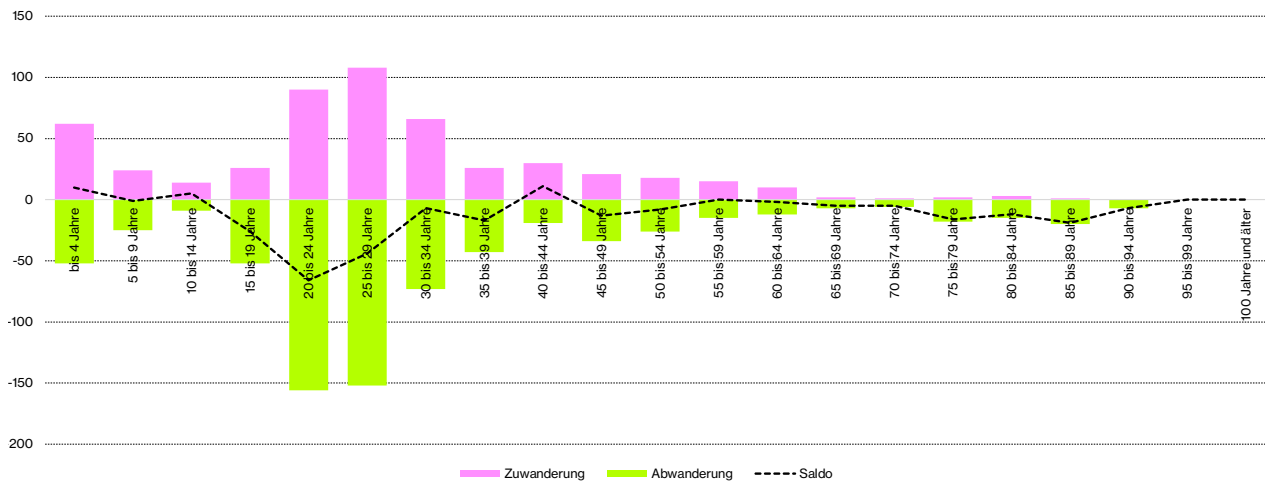


Abb. 4c: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

Wanderungen 2012-2022 nach Altersklassen Liebenau

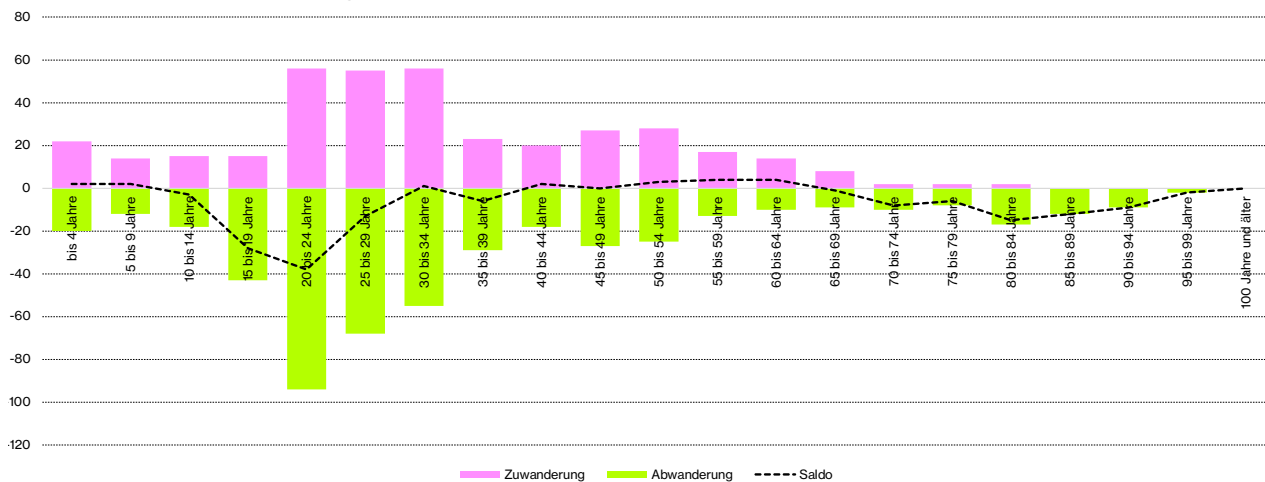


Abb. 4d: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

Wanderungen 2012-2022 nach Altersklassen Schönau im Mühlkreis

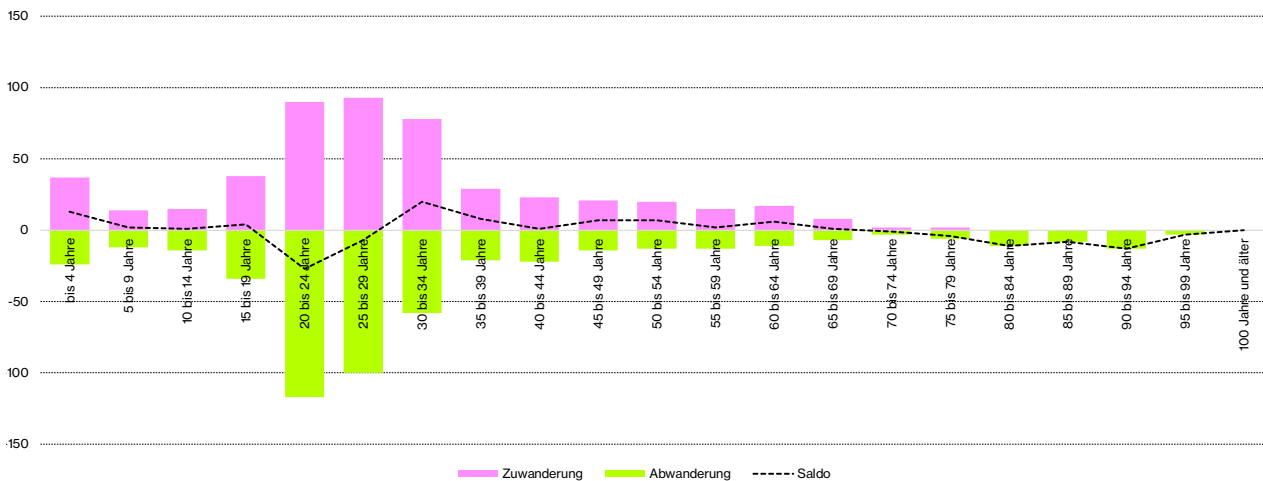


Abb. 4e: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

Wanderungen 2012-2022 nach Altersklassen Sankt Georgen am Walde

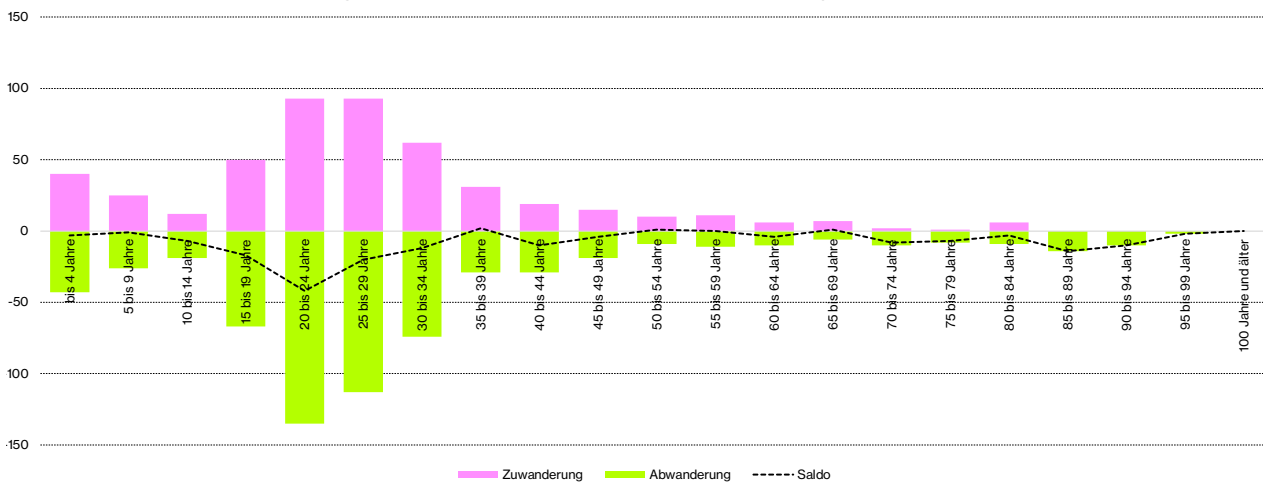


Abb. 4f: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

Wanderungen 2012-2022 nach Altersklassen Königswiesen

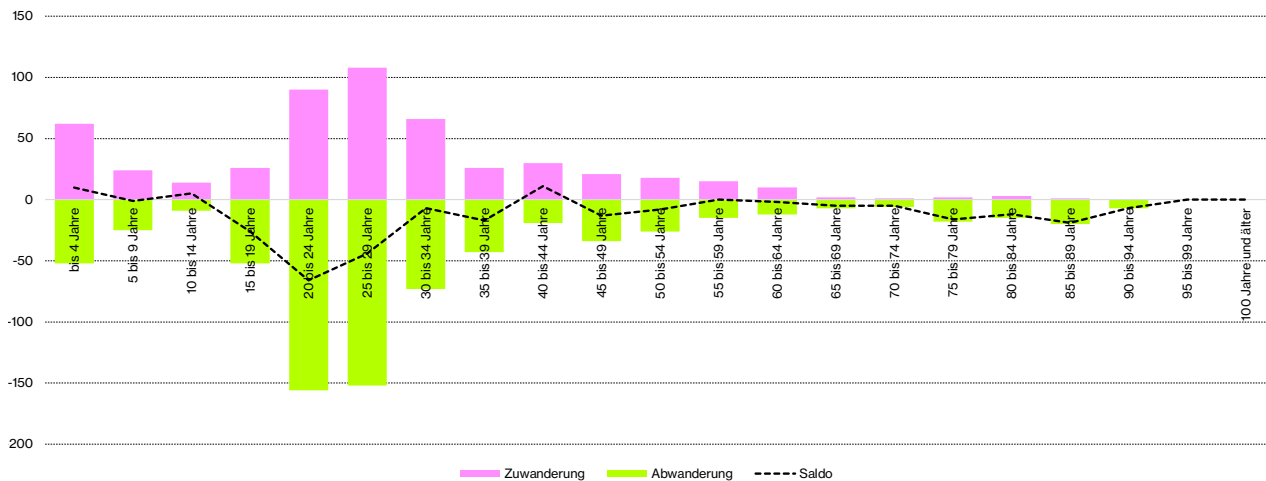


Abb. 4g: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

Wanderungen 2012-2022 nach Altersklassen Liebenau

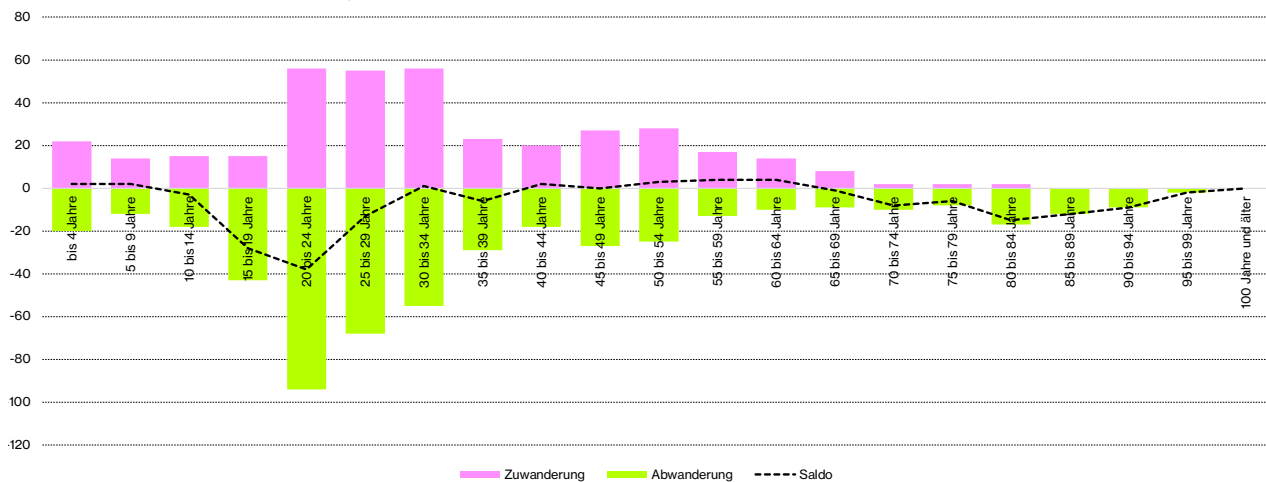


Abb. 4h: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

Wanderungen 2012-2022 nach Altersklassen Schönau im Mühlkreis

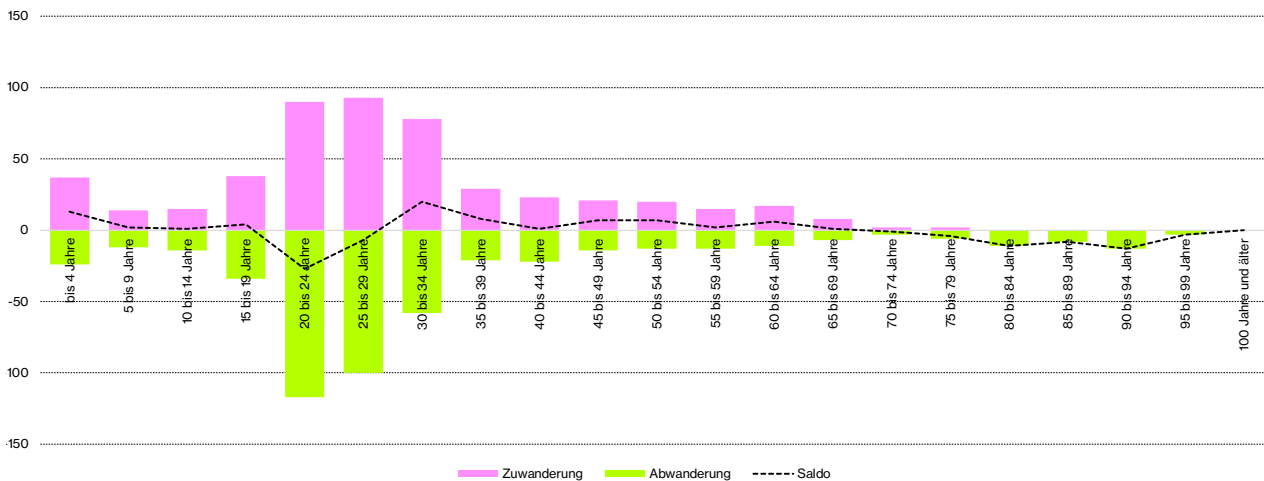


Abb. 4i: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

Wanderungen 2012-2022 nach Altersklassen Sankt Georgen am Walde

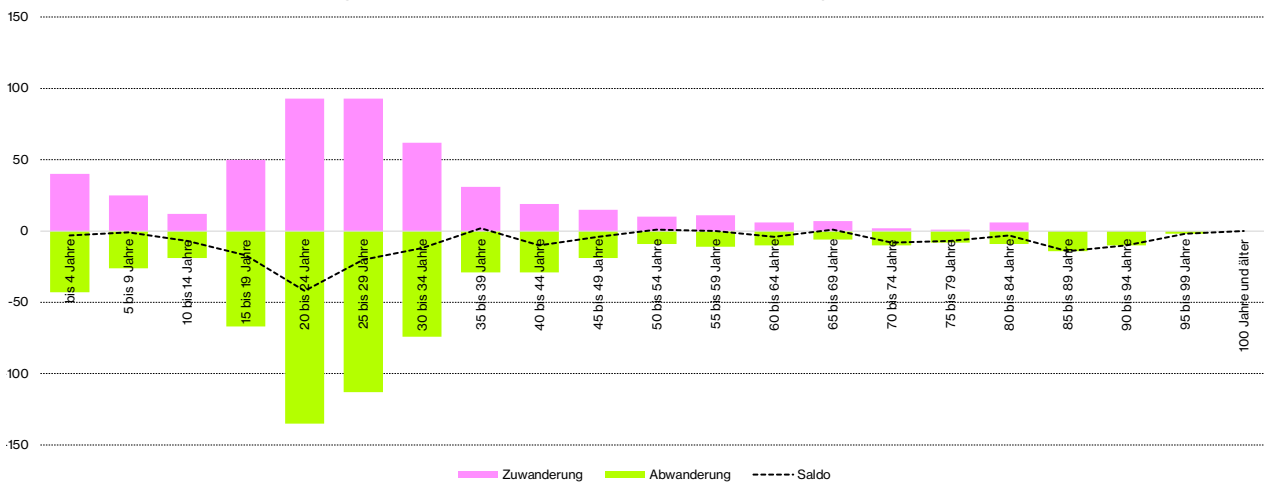


Abb. 4j: Bevölkerungsentwicklung in der Mühlviertler Alm 2002-2022

1.3 Kennzahlen zur demographischen Entwicklung (2)

Diese langfristig wirksamen Wanderungsmuster führen zu einer Altersverteilung, die in Abbildung 5 zunächst für die gesamte Region in Form einer klassischen Bevölkerungspyramide dargestellt ist. Spannend ist, dass man trotz der nur geringen Zuzüge von Jungfamilien bei den 0-19-Jährigen noch über dem OÖ-Durchschnitt liegt, obwohl der Anteil in den Altersklassen der Eltern unter dem Landesschnitt liegt. Die starke Babyboomer-Generation zeichnet sich hingegen deutlich ab (55-64 Jahre), wohingegen der Anteil der alten Bevölkerung gering ist. Gesamtregional betrachtet

steht die Mühlviertler Alm also noch auf einem soliden Fundament; dieses kann angesichts der anhaltend schwach ausgeprägten Zuzugsraten in einigen Gemeinden bzw. der gesamten Region nur dann Bestand haben, wenn man v.a. für junge Familien und junge Erwachsene ein interessanter Wohn- und Lebensstandort werden kann.

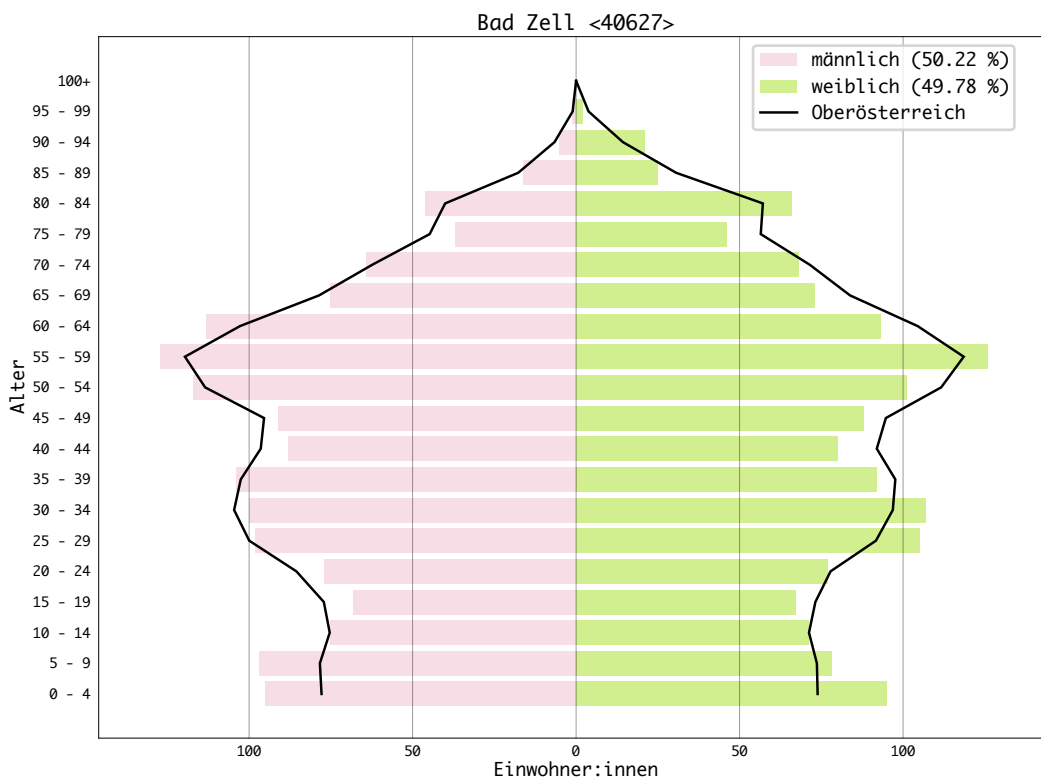


Datenstand: 2022; n = 17.725; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5: Bevölkerungspyramide Mühlviertler Alm gesamt 2022

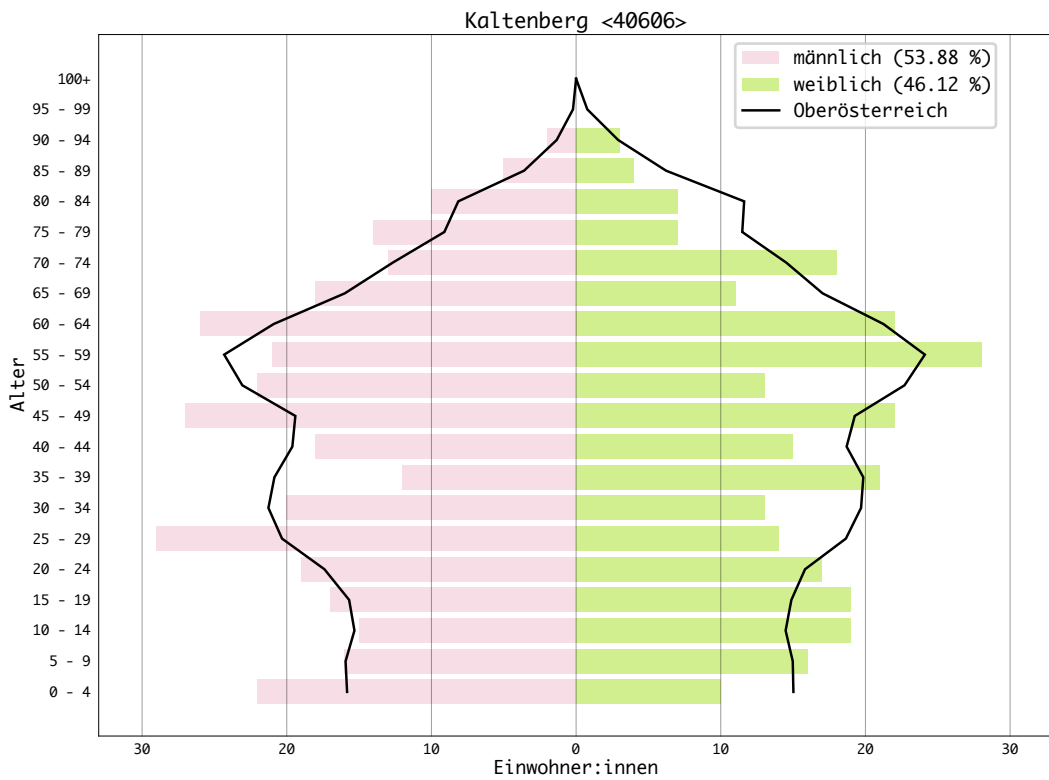
Betrachtet man die Alterspyramiden im Detail, so zeigen sich sehr unterschiedliche Ausprägungen in den einzelnen Gemeinden (Abb. 5a-5j). Das vorher diskutierte gesamtregional solide Fundament bei den 0-14-Jährigen verteilt sich sehr ungleich über die Region und wird zahlenmäßig von wenigen Gemeinden getragen (v.a. Pierbach Abb. 5e, Schönau Abb. 5f, Bad Zell Abb. 5a und Königswiesen Abb. 5c). Mit Ausnahme von Schönau sind die Babyboomer (60-64 Jahre) in allen Gemeinden über dem Landesschnitt vertreten; der Anteil der ökonomisch aktiven Altersgruppen liegt in vielen Gemeinden unter dem Landesschnitt. Unausgewogene Alterspyramiden können ein Hinweis auf eine in demographischer Hinsicht ungünstige Entwicklung sein, wenn z.B. das Fundament aus junger Bevölkerung zu schmal

ist, der Anteil der alten Bevölkerung sehr hoch oder jener der Berufstätigen vergleichsweise gering. Hier sollten regionale oder kommunale Strategien der Leerstandsbehebung darauf reagieren, indem sie z.B. auf zielgruppenadäquate Angebote fokussieren oder als Gegenstrategie gerade für unterrepräsentierte Altersgruppen Angebote schaffen, um diese Menschen in die Gemeinden zurückzuholen. Zum Schluss dieser Analyse jedoch ein möglicherweise erstaunlicher Fakt: Obwohl die demographische Struktur in einigen Gemeinden tendenziell ungünstig ist, liegt das Durchschnittsalter in der Mühlviertler Alm mit 42,9 Jahren derzeit noch knapp unter dem des Landes Oberösterreich mit 43,2 Jahren.



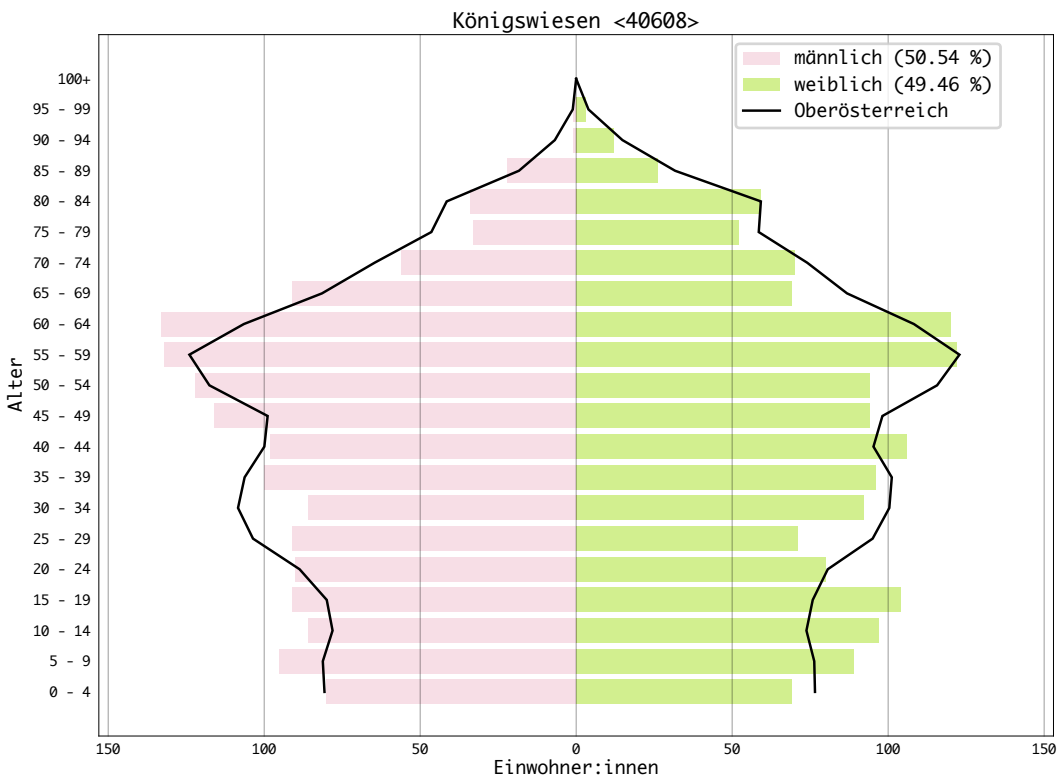
Datenstand: 2022; n = 2.975; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5a: Bevölkerungspyramide 2022, Bad Zell



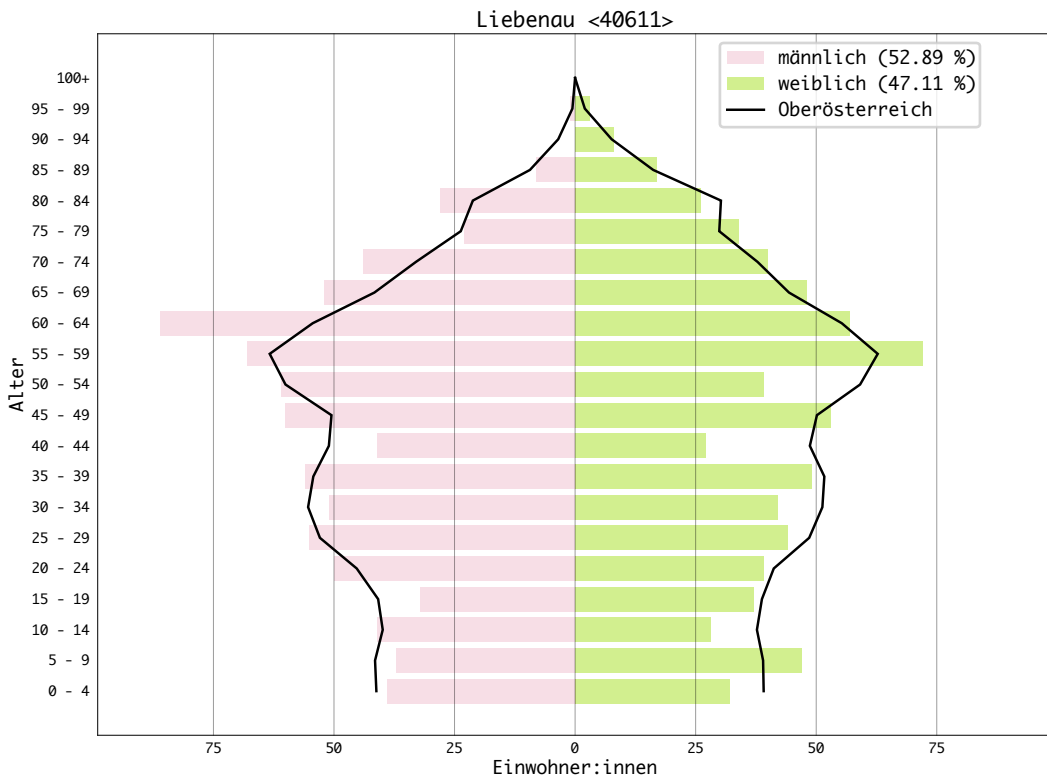
Datenstand: 2022; n = 605; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5b: Bevölkerungspyramide 2022, Kaltenberg



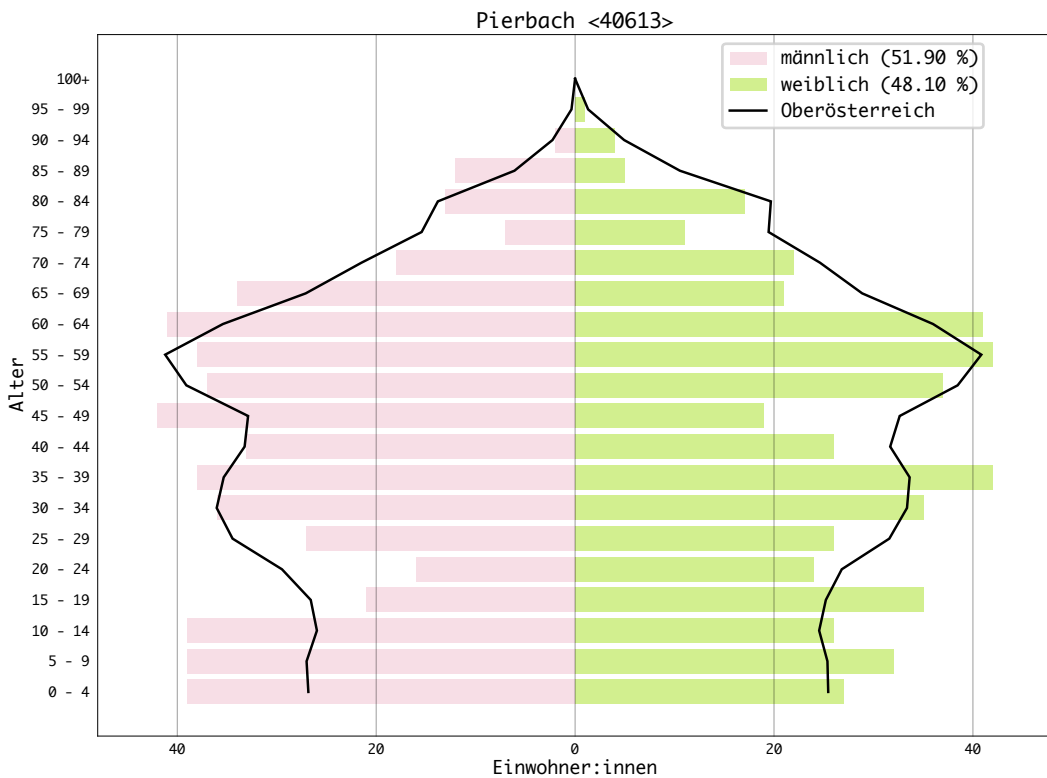
Datenstand: 2022; n = 3.083; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5c: Bevölkerungspyramide 2022, Königswiesen



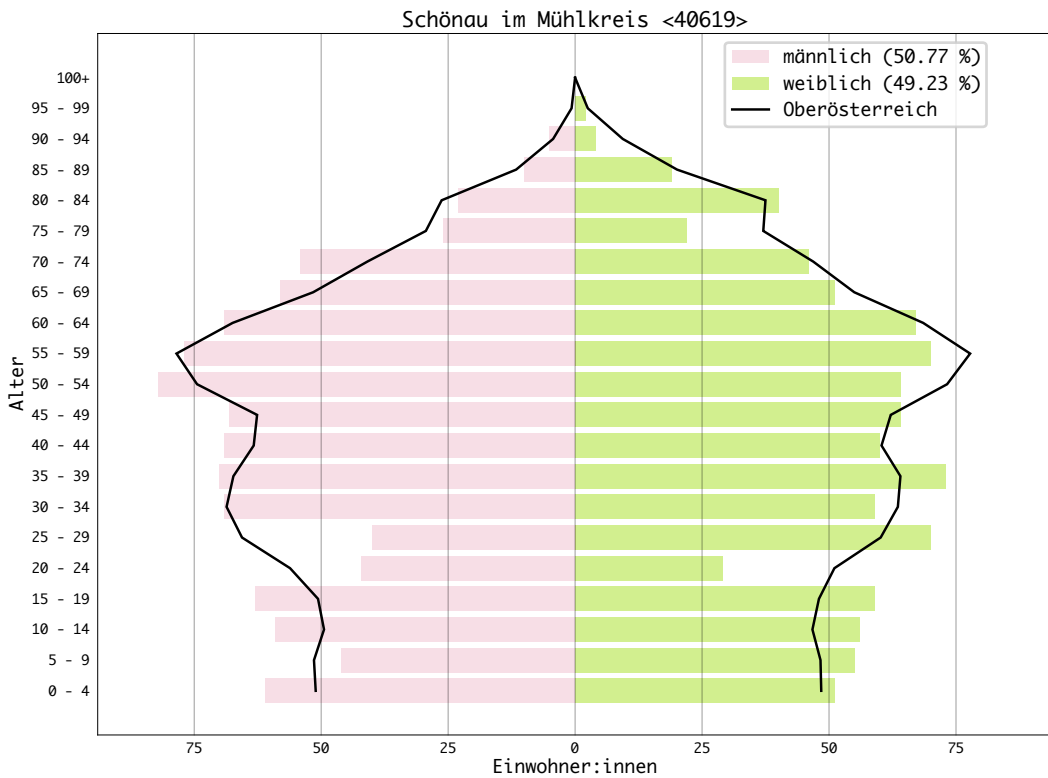
Datenstand: 2022; n = 1.575; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5e: Bevölkerungspyramide 2022, Liebenau



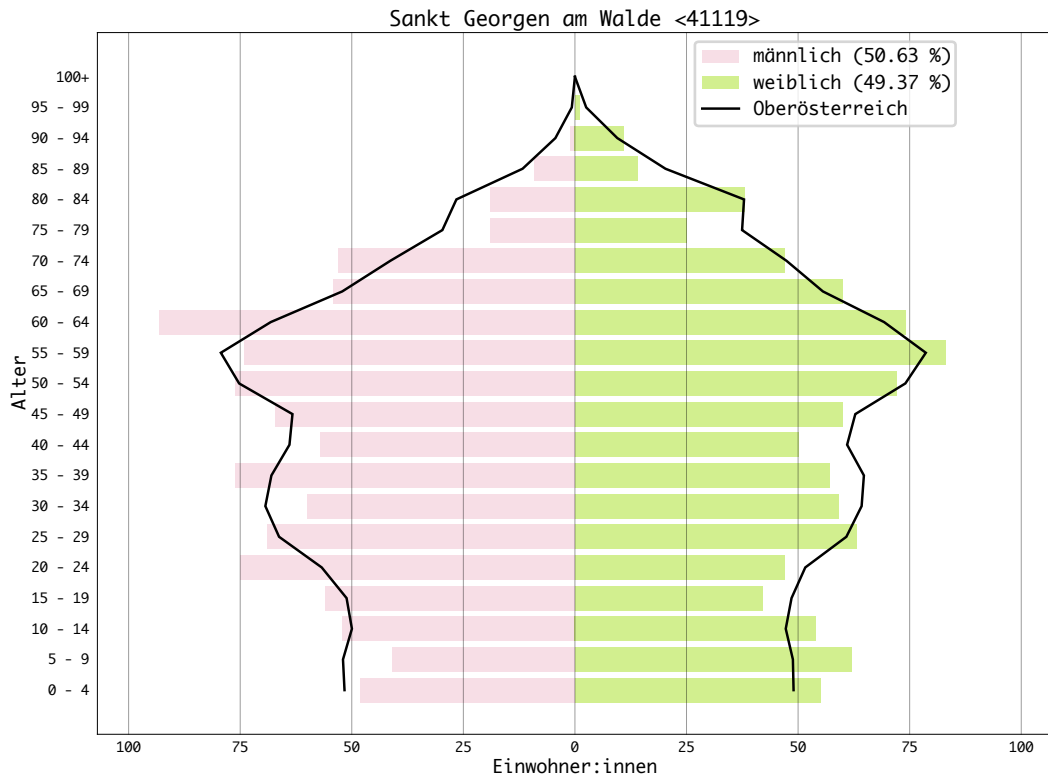
Datenstand: 2022; n = 1.025; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5d: Bevölkerungspyramide 2022, Pierbach



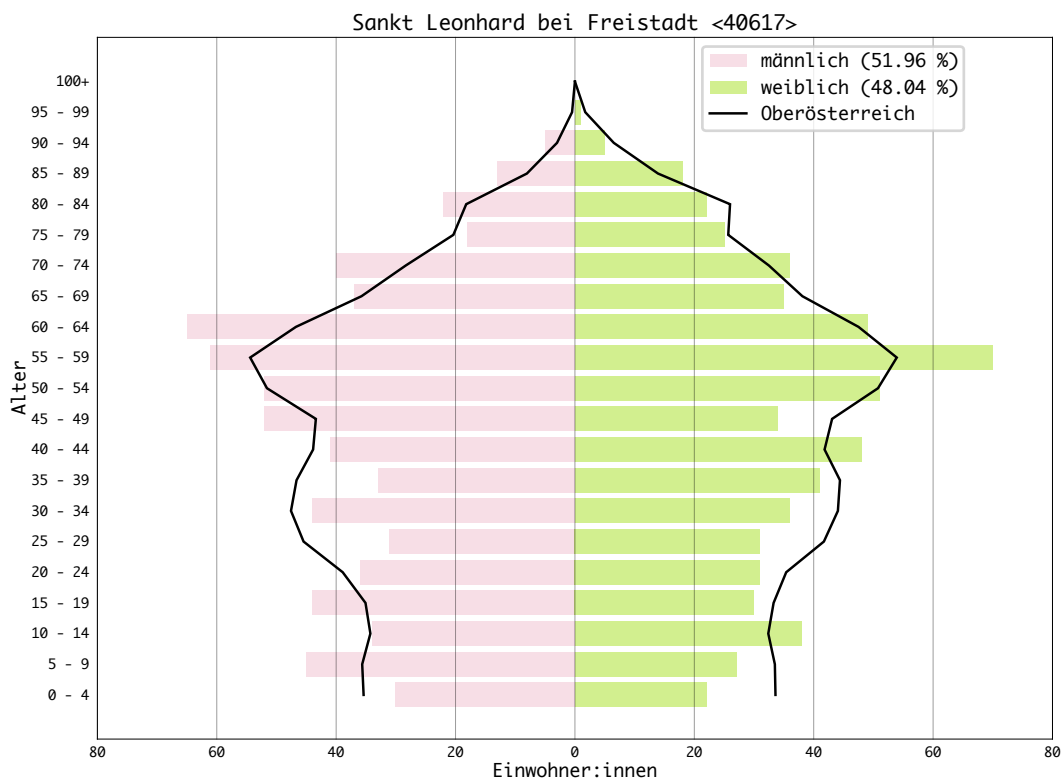
Datenstand: 2022; n = 1.952; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5f: Bevölkerungspyramide 2022, Schönau



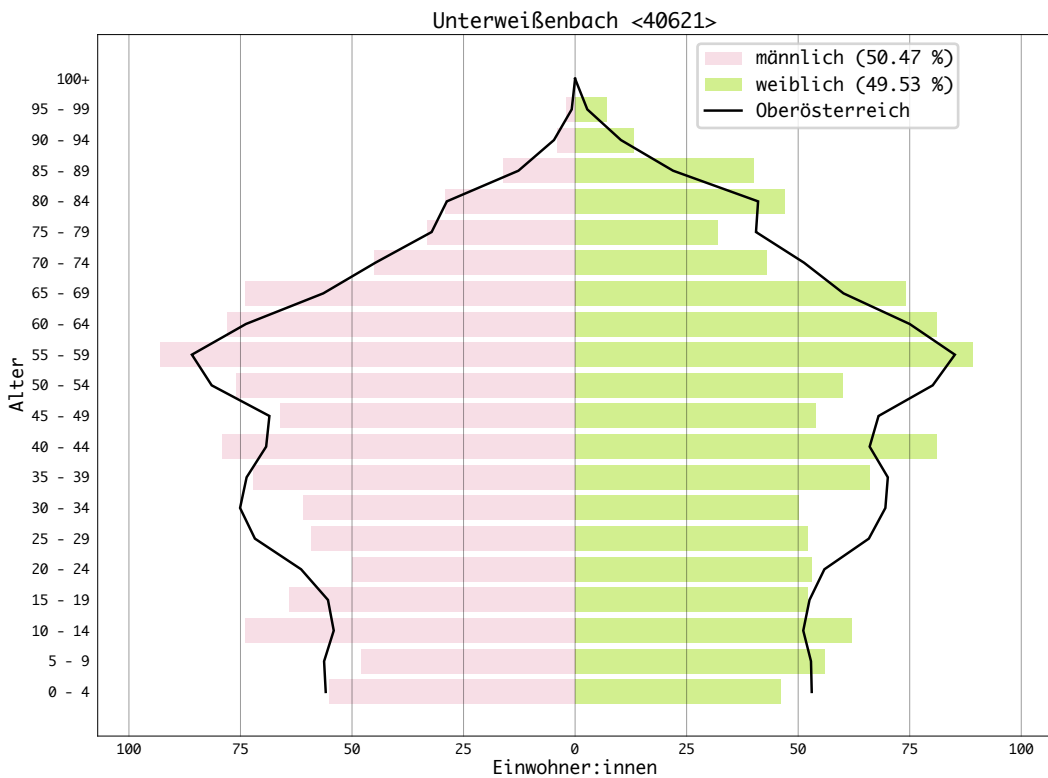
Datenstand: 2022; n = 1.973; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5g: Bevölkerungspyramide 2022, St. Georgen am Walde



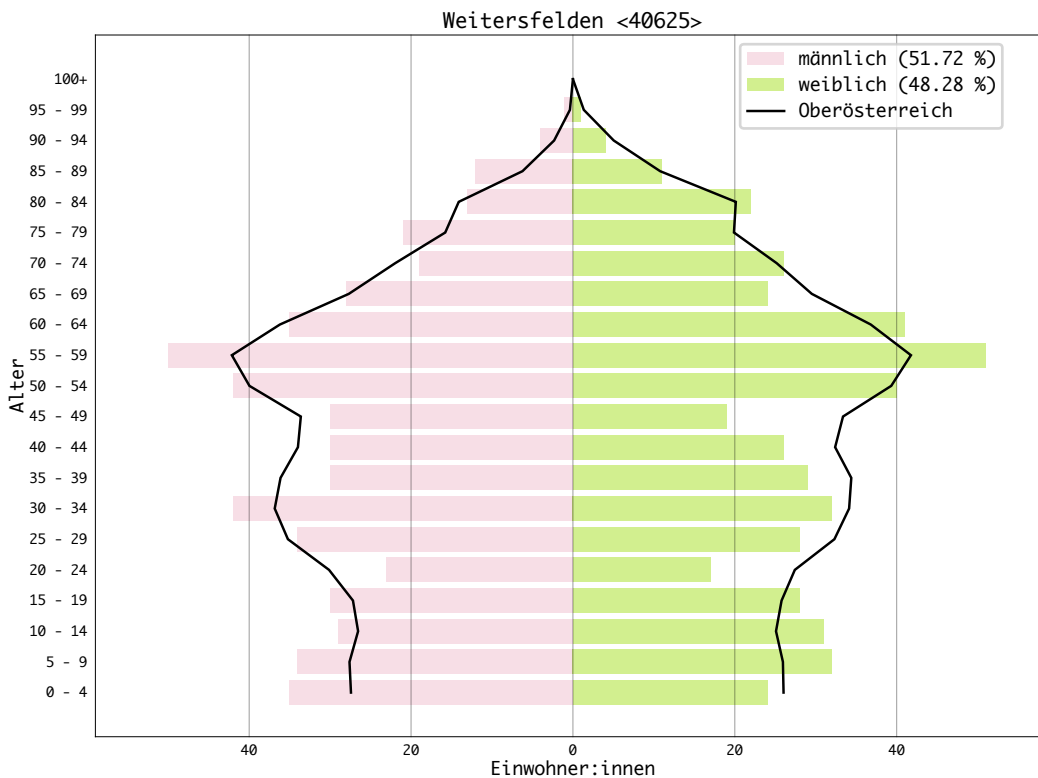
Datenstand: 2022; n = 1.353; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5i: Bevölkerungspyramide 2022, St. Leonhard



Datenstand: 2022; n = 2.136; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modul5 GmbH

Abb. 5h: Bevölkerungspyramide 2022, Unterweißenbach



Datenstand: 2022; n = 1.048; Datenquelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Modu15 GmbH

Abb. 5j: Bevölkerungspyramide 2022, Weitersfelden

Tabelle 1 fasst zusammen, was in den Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und dem Alter bislang diskutiert wurde. Hierbei ist aus planerischer Sicht weniger die leichte Abnahme der Gesamtbevölkerung betrachtungswürdig (-522), sondern die Abnahme bei den Jugendlichen (-766) und bei der Bevölkerung im Erwerbsalter (-446). Demgegenüber steht die Zunahme bei den Älteren ab 65 Jahren (+690). Während sich in Relation zur Gesamtbevölkerung der Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter nicht geändert hat, hat der Anteil der Jugendlichen in dem Maße abgenommen, in dem derjenige der Älteren zugenommen hat. Die Zunahme des Anteils der Älteren an der

Gesamtbevölkerung ist in dieser Größenordnung nicht ungewöhnlich und ein österreichweites Phänomen des demographischen Wandels. Die stetige Abnahme an Jugendlichen ist planerisch wahrscheinlich eine größere Aufgabe für die Gemeinden. Hierbei kann ein regionales bzw. kommunales Leerstandskonzept ansetzen, indem es z.B. auf Jugendliche als Zielgruppe abzielt.

	2002	2012	2022
Bevölkerung gesamt	18.249	18.052	17.727
Jugendliche (0-14)	3.679	2.978	2.913
Erwerbsalter (15-64)	11.920	12.132	11.474
Ältere/Alte (65+)	2.650	2.942	3.340
Anteil unter 15-Jähriger	20%	16%	16%
Anteil 15-64-Jähriger	65%	67%	65%
Anteil über 65-Jähriger	15%	16%	19%

Tab. 1: Faktenbox Bevölkerung und Altersstruktur in der Mühliertler Alm

Eine interessante zusammenfassende Darstellung von einigem des bisher Diskutierten liefern die Karten 8, 8a-8j. Sie zeigen in Form von zwei Indizes, wo sich einerseits junge Familien in Einfamilienhäusern räumlich konzentrieren und wo sich andererseits ältere, tendenziell alleinstehende Bevölkerung räumlich konzentrieren. Dafür müssen jeweils einige Bedingungen erfüllt sein, um in die Bewertung aufgenommen zu werden.

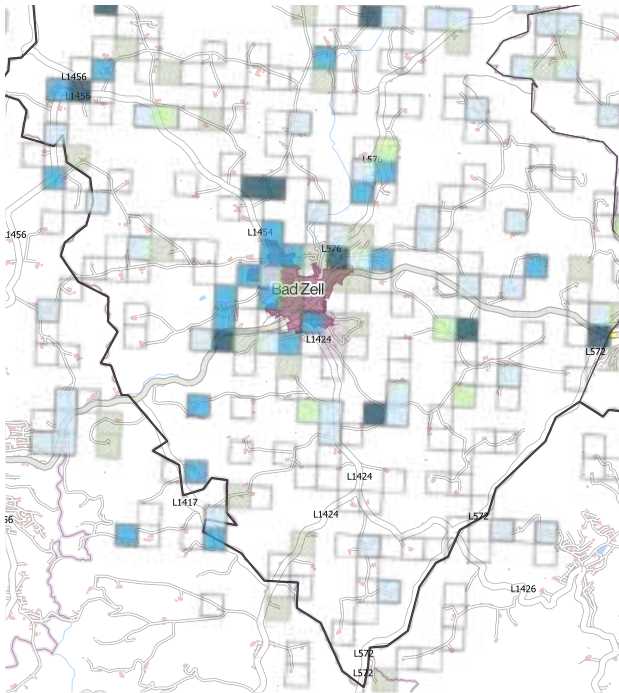
- Komponenten des Familienidyll-Index je Rasterzelle:
- Anteil der Bevölkerung unter 20 Jahre über 20%
- Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 über dem regionalen Schnitt
- Anteil Paar-Kind-Familien über 50%
- Anteil Wohngebäude mit 1-2 Wohneinheiten über 75%
- Anteil der aus der Rasterzellen Auspendelnden über 66%
- Komponenten des Siedlungsreife-Index je Rasterzelle:
- Anteil der Bevölkerung 65+ Jahre über 33%
- Bevölkerungsentwicklung 2012-2022 unter 1%
- Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte über 60%

In den Karten sind jeweils die Rasterzellen markiert, die 3-5 der Merkmale erfüllen (Familienidyll) bzw. 2-3 Merkmale beim Siedlungsreife-Index.

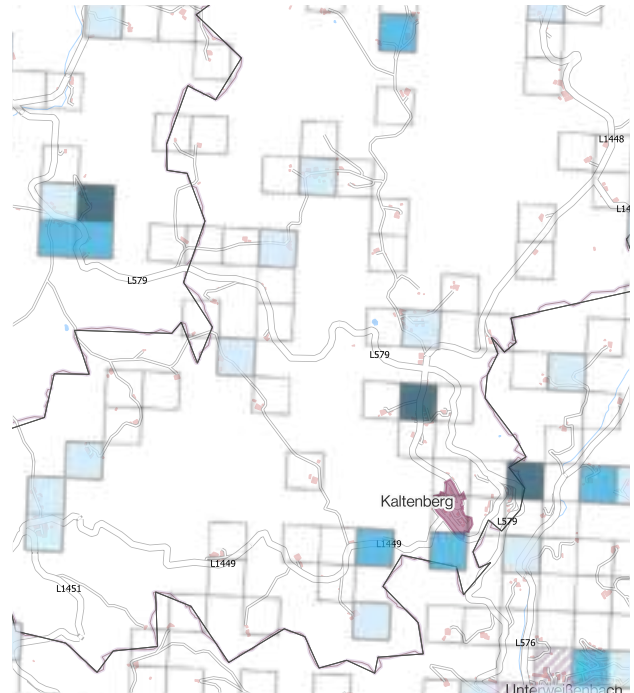
In Bad Zell (Karte 8a) zeigt sich im (innersten) Ortskern eine Häufung von Rasterzellen, die 2 Merkmale des Siedlungsreife-Index erfüllen; diese sind allerdings umgeben von Familienidyll-Rasterzellen, was strukturell auf ein kompaktes Nebeneinander von „Alt“ und „Jung“ hindeutet. Das ist aus planerischer Sicht insofern in Ordnung, da keine großflächige räumliche Trennung vorhanden ist. In Kaltenberg (Karte 8b) sind erstaunlicherweise keine Rasterzellen identifiziert

worden, die dem Siedlungsreife-Index angehören; eine Zelle in Ortskernnähe weist Merkmale des Familienidylls auf; der Großteil der bewohnten Rasterzellen ist in diesem Kontext demographisch im guten Sinne unauffällig. In Königswiesen (Karte 3c) zeichnet sich ein ähnliches Bild wie in Bad Zell ab: Im innersten Ortskern überwiegt die Siedlungsreife, allerdings umgeben von Rasterzellen, die entweder demographisch unauffällig sind oder aber (viele) Merkmale des Familienidyll-Index aufweisen. Betrachtet man die Gemeinde Liebenau zunächst gesamt, so fällt die recht hohe Zahl an Siedlungsreife-Rasterzellen auf. Planerisch erfreulich ist es hingegen, dass die demographisch „jungen“ Rasterzellen des Familienidylls in bzw. direkt am Ortskern angrenzend zu finden sind (Karte 8d). Ein vergleichbares Bild zeichnet sich in Pierbach ab (Karte 8e). In Schönau (Karte 8f) herrscht eine Dualität zwischen beiden Indizes, es liegen sich „junge“ und „alte“ Rasterzellen förmlich gegenüber. Da es sich um eine geringe Anzahl an Rasterzellen handelt, ist damit aus planerischer Sicht noch kein akuter Handlungsbedarf verbunden, zeigt aber auf, wo sich ein solcher in den kommenden Jahren ergeben kann. In St. Georgen dominiert das Familienidyll in und um den Ortskern, was demographisch und planerisch als durchaus positiv zu sehen ist. Dennoch ist auch dieses Zentrum nicht vor Alterung (der Menschen und der Gebäude) gefeit, möglicherweise ist die derzeitige demographische Situation aber besser als in anderen Ortskernen der Mühlviertler Alm (Karte 8g). Auch in St. Leonhard schließen junge Rasterzellen unmittelbar an den Ortskern an, dieser selbst ist entweder von demographisch unauffälligen Rasterzellen oder Siedlungsreife-Zellen dominiert (Karte 8h). Das Zentrum von Unterweißenbach ist nicht nur aufgrund des Bezirksseniorenheims tendenziell „älter“, die Analyse zeigt die Siedlungsreife auch in anderen Teilen der Ortsmitte (Karte 8i). In Weitersfelden liegen „junge“ und „alte“ Rasterzellen in und um den Ortskern nebeneinander (Karte 8j). Auch hier zeigt sich aber, dass der innerste Kern in Richtung Siedlungsreife tendiert.

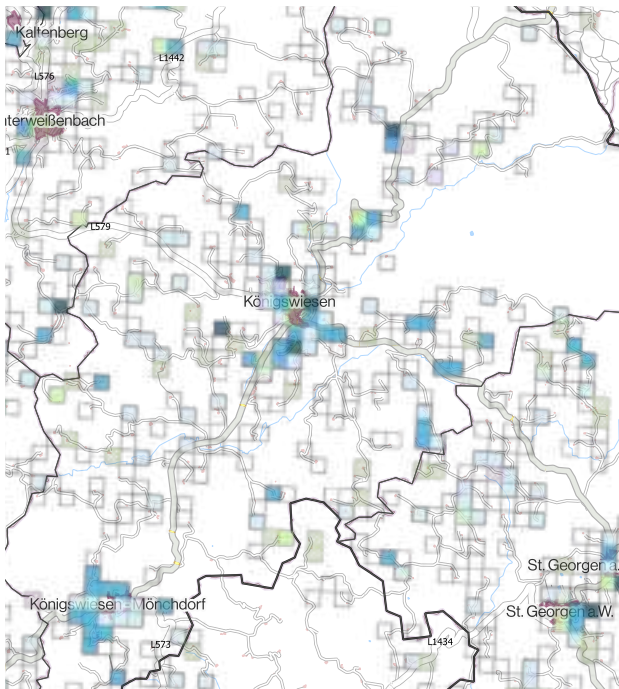
Wenn in einem Ortskern die Siedlungsreife dominiert, ist das zunächst die Feststellung des statistischen Ist-Zustands. Damit verbunden sind gewisse Schlussfolgerungen, was die Bevölkerungszusammensetzung, ihre Lebensstile, Bedürfnisse und Anforderungen an das Wohn- und Lebensumfeld betrifft. Zugleich sind diese Bereiche aber auch die künftigen Transformationsbereiche, wenn die heute noch lebende Bevölkerung nicht mehr anwesend ist. Anders verhält es sich bei den Rasterzellen, in denen das Familienidyll identifiziert wurde. Hier ist man demographisch für die kommenden Jahre stabil, bis die Kinder ein gewisses Alter erreicht haben und den elterlichen Haushalt verlassen. Gerade junge Familien stellen ähnliche Anforderungen an ihr Lebens- und Wohnumfeld wie ältere Menschen: Barrierefreiheit, sichere Wege und Querungen, konsumfreie öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität und Treffpunkten. Hier ergibt sich durchaus eine Schnittmenge, die man bei Maßnahmen zur Umfeldattraktivierung in Erwägung ziehen kann; aber auch wenn es darum geht, Leerstände zu gemeinschafts- oder gemeinwohlorientierten Orten zu machen, sind (statistisch und theoretisch) in jedem Ortskern diese zwei Nachfragegruppen vorhanden.



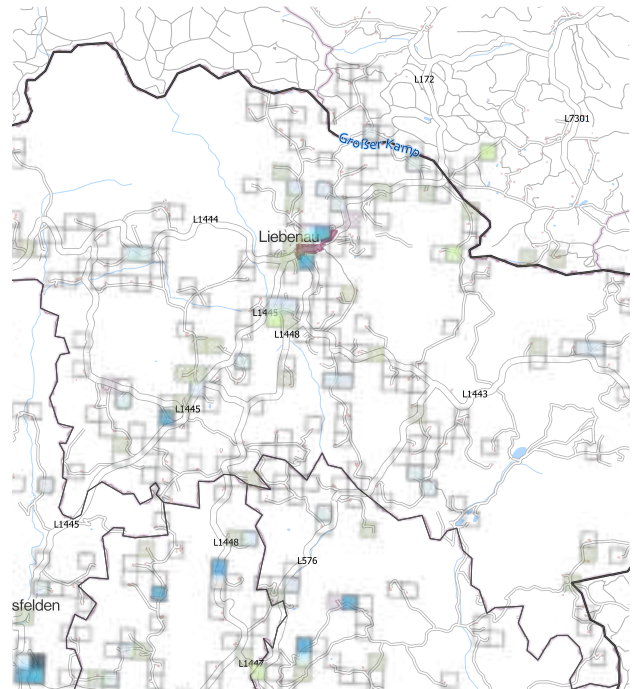
Karte 8a: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, Bad Zell



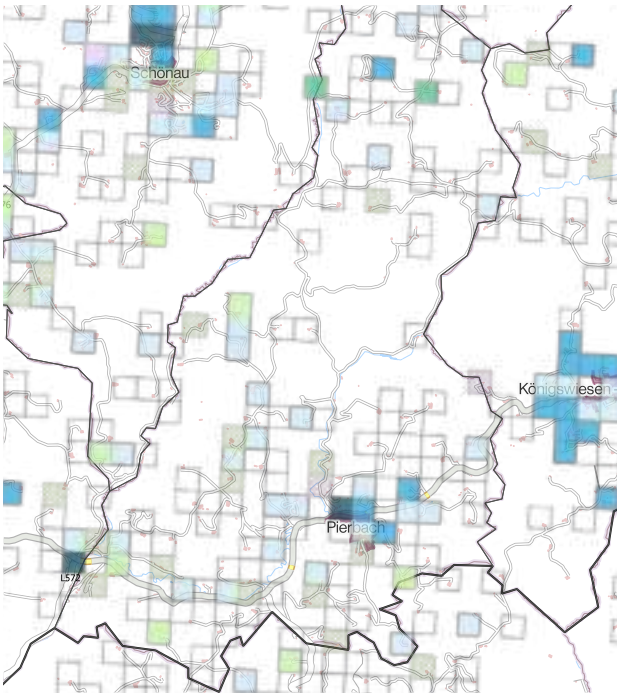
Karte 8b: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, Kaltenberg



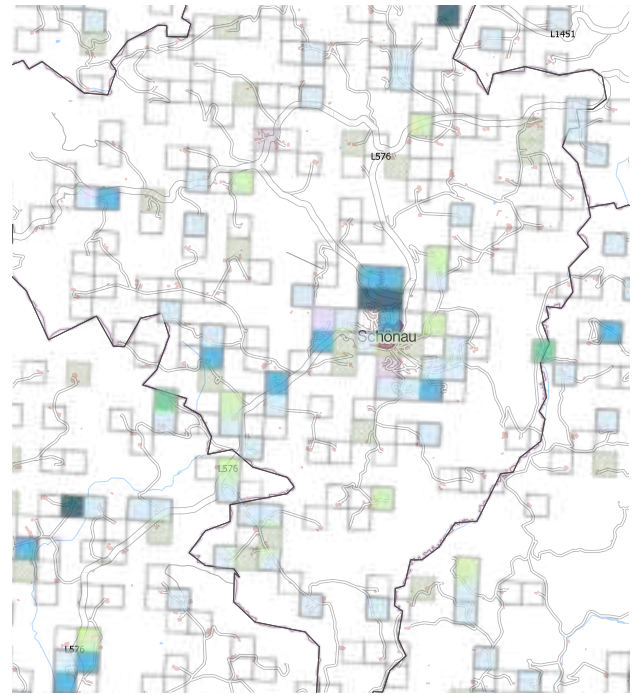
Karte 8c: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, Königswiesen



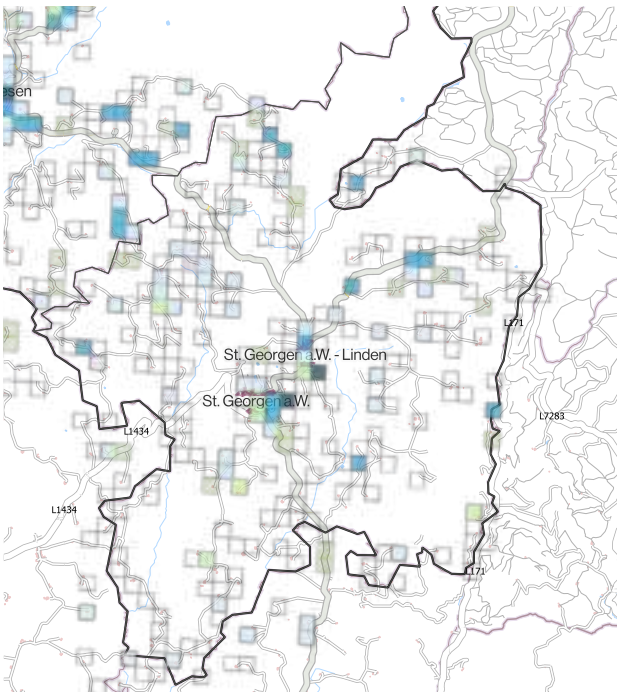
Karte 8d: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, Liebenau



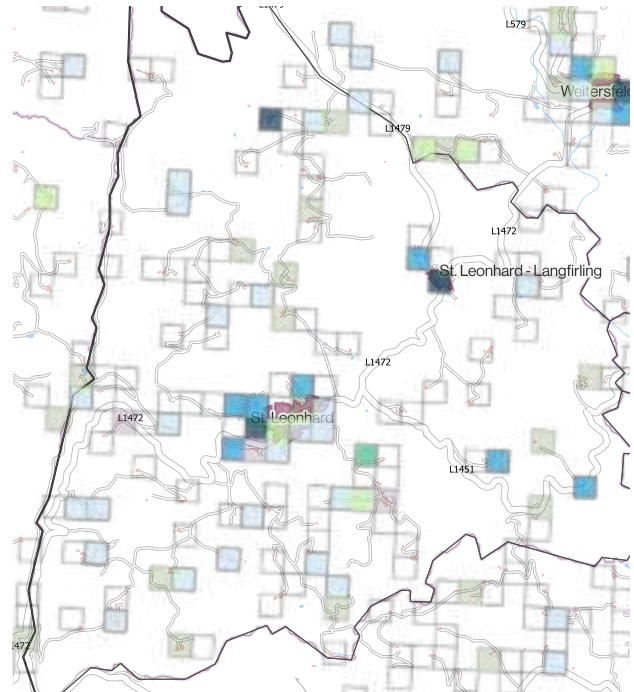
Karte 8e: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, Pierbach



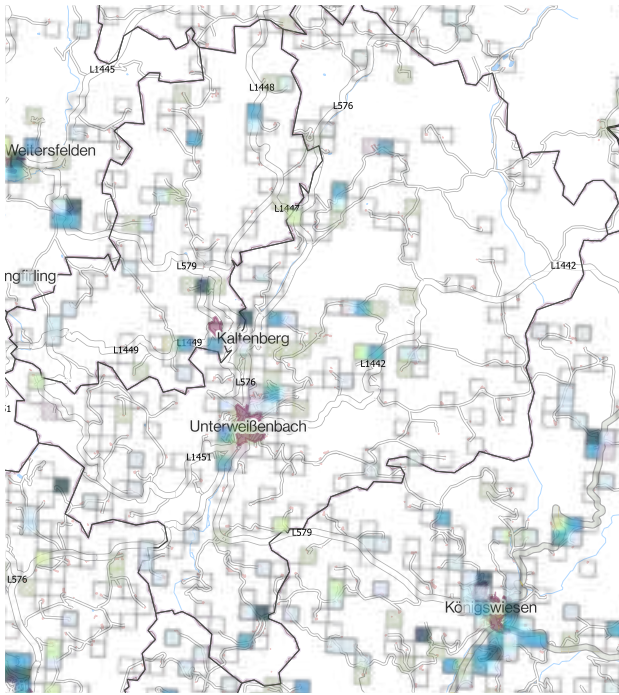
Karte 8f: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, Schönau



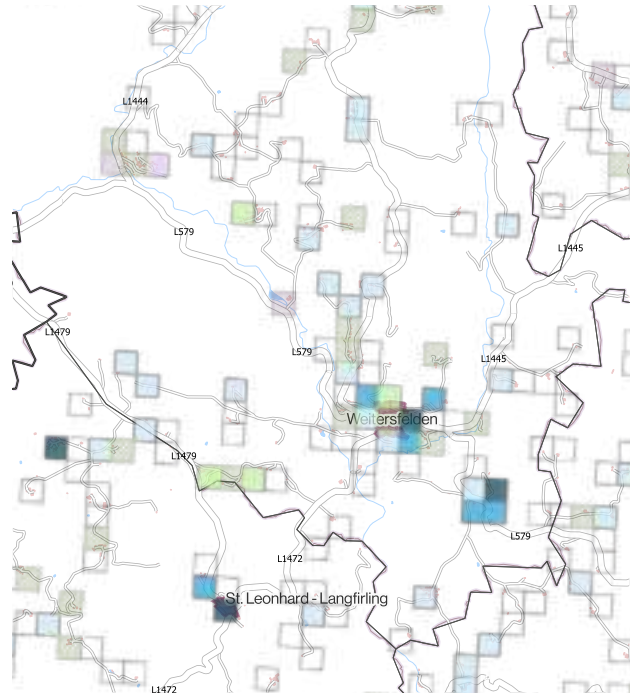
Karte 8g: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, St. Georgen



Karte 8h: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, St. Leonhard



Karte 8i: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, Unterweißenbach



Karte 8j: Familienidyll-Index und Siedlungsreife-Index, Weikersfelden

1.4 Haushaltsgrößen

Abbildung 6 zeigt die Verteilung der Haushaltsgrößen im Jahr 2020, Abbildung 7 die Veränderung der Haushaltsgrößen von 2011 bis 2020. Während im Jahr 2011 noch die Haushalte mit einer Person dominierten, waren es im Jahr 2020 die 2-Personen-Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in diesem Zeitraum aber von 3 auf 2,8 gesunken; zugleich gab es einen starken Anstieg von Haushalten mit 1, 2 oder 3 Personen (+704). Das entspricht einer Zunahme von 5.998 auf 6.384 Haushalte in der Region.

53% aller Haushalte in der Region bestehen aus nur einer oder zwei Personen; in Verbindung mit dem oftmals hohen Anteil an älterer

Bevölkerung kann dies ein Hinweis auf nur noch eine verbliebene, ältere Person hindeuten oder auf Haushalte, aus denen die Kinder bereits ausgezogen sind. Daraus unmittelbar auf Vereinzelung oder Vereinsamung zu schließen, schießt über das Ziel hinaus. Wenn man sich Gedanken macht, welche Konzepte in Leerständen sinnvoll sein könnten, könnte es aber Sinn machen, in gemeinwohl- und gemeinschaftsorientierte Richtungen zu denken. Derzeit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,75 Personen in der Mühlviertler Alm noch über dem landesweiten Schnitt von 2,27 Personen; durchaus ein Indiz für eine (noch) deutlicher durch Familien geprägte Haushaltsstruktur und in dieser Form charakteristisch für ländlichere Räume.

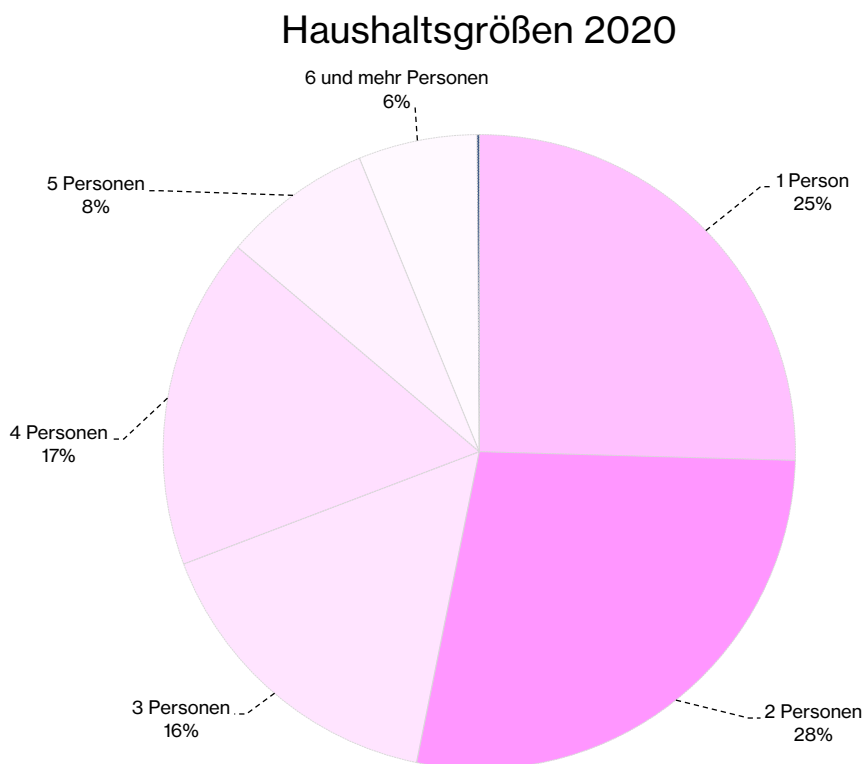


Abb. 6: Verteilung der Haushaltsgrößen 2020 in der Mühlviertler Alm

Veränderung der Anzahl von Haushalten 2011-2020

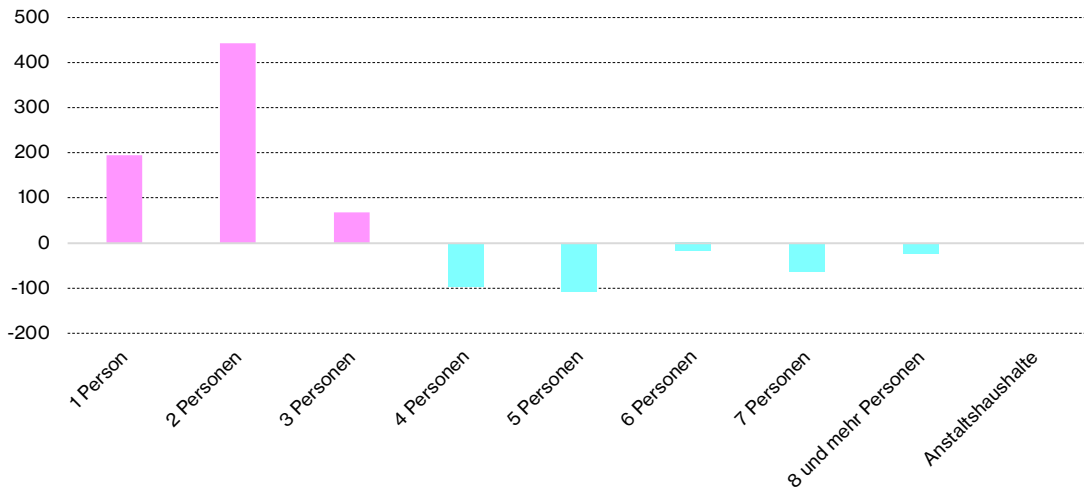
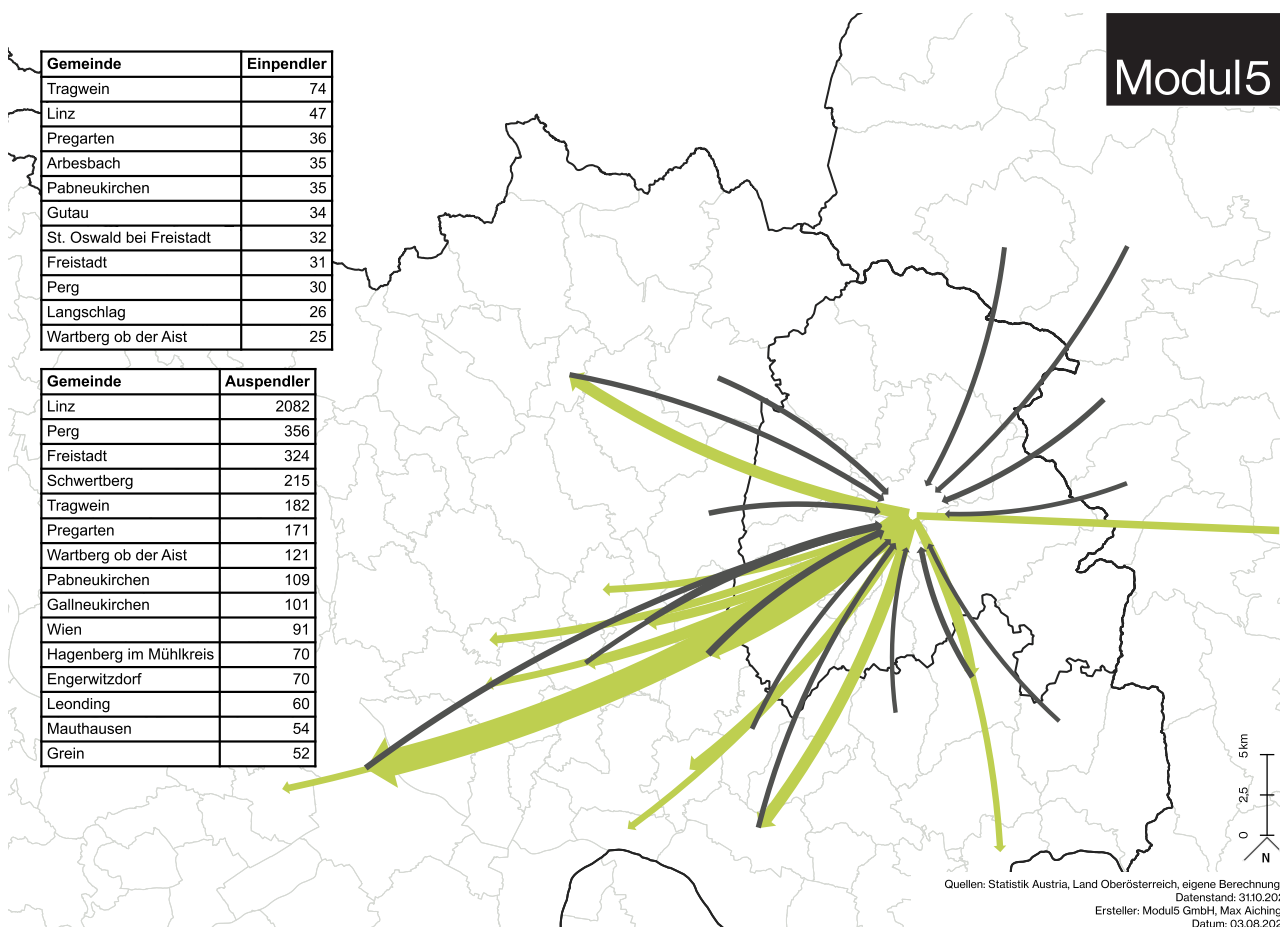


Abb. 7: Veränderung der Haushaltsgrößen 2011-2020 in der Mühlviertler Alm

1.5 Pendlerverflechtungen

Die überregionalen Pendlerverflechtungen werden hier mit Quell- und Zielorten in Oberösterreich und darüber hinaus dargestellt. Karte 9 zeigt die funktionalen Beziehungen der Arbeitspendler:innen und liefert ein erwartbares Bild: Die Region ist eine Auspendlerregion mit dem Hauptzielort Linz. Statistisch betrachtet pendeln mehr Menschen nach Linz, um einer Erwerbstätigkeit nachzugehen als zusammen in den 14 Städten und Gemeinden, die in der Rangliste dahinter folgen. Perg und Freistadt heben sich im Verfolgerfeld wiederum etwas ab, was deren regionalökonomische Bedeutung unterstreicht. Wien hat mit 91 Auspendler:innen

insofern eine Sonderstellung, da es sich um den einzigen Zielort außerhalb von Oberösterreich handelt. Die Bedeutung der Mühlviertler Alm als Einpendlerregion ist im Gegensatz hierzu untergeordnet, was die Zahlen deutlich belegen. Dabei zeigt sich jedoch ein „kleiner Grenzverkehr“ zwischen einigen niederösterreichischen Gemeinden und der Mühlviertler Alm. Die große Anzahl an (statistisch) täglich auspendelnden Erwerbstätigen wirft die strategische Frage auf, ob nicht ein gewisser Anteil dieser Personen für alternative Arbeitsformen (Coworking, Satellitenbüro etc.) gewonnen werden könnte.

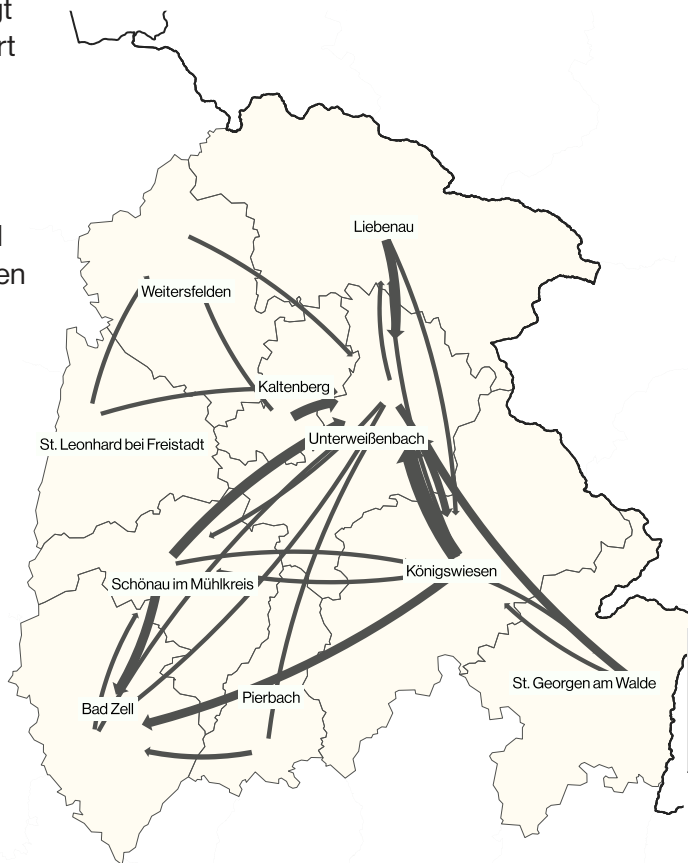


Karte 9: Überregionale Pendlerverflechtungen in und aus der Mühlviertler Alm

Ein quantitativ deutlich geringeres Aufkommen gibt es an Pendler:innen innerhalb der Mühlviertler Alm (Karte 10). Dennoch ist die Analyse spannend, denn mit Unterweißenbach kristallisiert sich ein intraregionales Einpendelzentrum heraus, gefolgt von Bad Zell und Königswiesen. Dies kompensiert in diesen drei Gemeinden zumindest zu einem Teil deren Verluste durch Auspendler:innen und zeigt die intraregionalökonomische Bedeutung auf. Deutlich ist auch hier eine gewisse Distanzempfindlichkeit, denn so ist z.B. der Anteil der Pendler:innen aus Liebenau und Weitersfelden ins entferntere Bad Zell deutlich geringer als ins näher gelegene Unterweißenbach.

Pendlerverflechtungen in der Region (2020)

Filter: Mehr als 10 Pendler 2020
 Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen
 Bearbeitung: Modul5, 2023



		Wohnort									
		Kaltenberg	Königswiesen	Liebenau	Pierbach	St. Leonhard bei Freistadt	Schönau im Mühlkreis	Unterweißenbach	Weitersfelden	Bad Zell	St. Georgen am Walde
Arbeitsort	Kaltenberg	-	4	5	-	1	1	7	1	-	1
	Königswiesen	7	-	17	6	1	11	39	2	6	29
	Liebenau	5	11	-	-	1	1	12	1	1	-
	Pierbach	-	5	-	-	-	3	3	1	3	-
	St. Leonhard bei Freistadt	6	2	3	-	-	3	2	4	-	-
	Schönau im Mühlkreis	6	15	8	6	7	-	24	2	17	1
	Unterweißenbach	54	98	48	19	14	54	-	27	19	43
	Weitersfelden	13	1	10	-	14	1	5	-	1	-
	Bad Zell	9	45	7	32	7	49	22	5	-	8
	St. Georgen am Walde	-	11	3	-	-	1	4	-	-	-

Karte 10: Pendlerverflechtungen in der Mühlviertler Alm

1.6 Spartenmix und Branchenmix

Ein Blick auf den Spartenmix in der Mühlviertler Alm (Abb. 8) zeigt die klare Dominanz von Firmen, die der Sparte „Gewerbe und Handwerk“ zugeordnet werden. Deren Anteil liegt in jeder Gemeinde über 40%, in drei kleineren Gemeinden (Kaltenberg, Liebenau, St. Georgen) sogar über 50%. Dies entspricht einem regionalen Schnitt von 46,9% und damit 572 der insgesamt 1.219 statistisch erfassten Firmen. Die Handelssparte ist mit insgesamt 25,3% die zweitgrößte Branche in der Region (308 Firmen); die Anteile in den Gemeinden liegen zwischen 20,7% (St. Georgen) und 28,7% (Weitersfelden). An dritter Stelle folgt „Tourismus und Freizeitwirtschaft“ mit einem Anteil von 11,6%; hier ist spannend, dass sich die meisten Betriebe in Königswiesen befinden (28), Unterweißenbach (23) an zweiter Stelle folgt und Bad Zell mit 22 Betrieben an dritter Stelle steht (was aber noch keine Aussage über

die Größe und Bedeutung einzelner Betriebe mitliefert). Das Spartenmix-Fundament besteht aus drei Komponenten (Gewerbe und Handwerk, Handel, Tourismus und Freizeitwirtschaft); regionalökonomisch betrachtet kann man die Mühlviertler Alm dementsprechend als durchschnittlich diversifiziert einordnen. Die klare Dominanz von Betrieben aus der Sparte „Handwerk und Gewerbe“ zeigt das entsprechende endogene Potenzial und unterstützt die Idee, Leerstandskonzepte in die Richtung von Regionalen Handwerkshöfen o.ä. in Betracht zu ziehen.

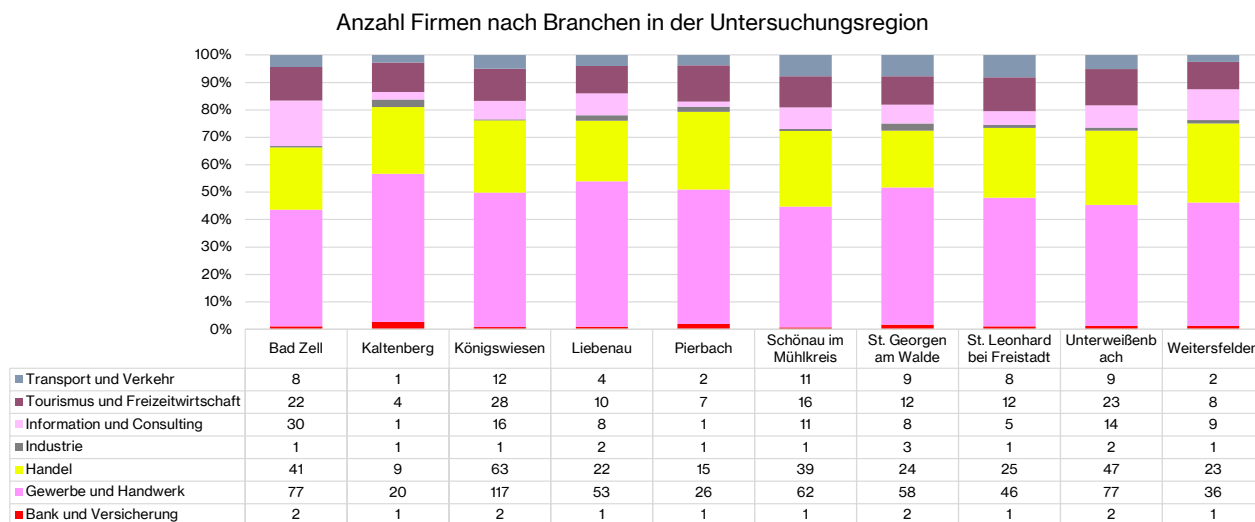


Abb. 8: Spartenmix in der Region – Anzahl der Firmen nach Branchen in den Gemeinden der Mühlviertler Alm. Quelle: WKO 2023

1.7 Kaufkraft in der Region

Der Bezirk Freistadt bewegt sich beim GfK-Kaufkraftindex im österreichweiten Vergleich wiederum im Bereich um den Landesdurchschnitt. Es ist bis zu einem gewissen Grad vertretbar, den erhöhten Kaufkraftindex in den Bezirken um die großen Städte des Landes als einen Indikator des „Speckgürtels“ zu sehen. Insofern befinden sich die Gemeinden der Mühlviertler Alm aus dieser Perspektive derzeit noch nicht im „Speckgürtel“ von Linz, anders als es sich z.B. im Nachbarbezirk Urfahr-Umgebung darstellt. Es zeigt sich auch bei diesem Thema, dass die Mühlviertler Alm nicht als strukturschwach einzustufen ist, sondern sich auf durchschnittlichem Niveau befindet. Setzt man den Kaufkraftindex ein, um darüber zu diskutieren, inwieweit ein höherer Wert auch dazu beiträgt, dass die Menschen bereit sind, mehr Geld für hochwertige (regionale) Produkte oder höherwertige Dienstleistungen auszugeben,

dann haben die Gemeinden der Mühlviertler Alm diesbezüglich ebenfalls eine durchschnittliche Ausgangsposition. Dieser Umstand ist beim Nachdenken über Geschäftsideen zur Nachnutzung von Leerständen in Betracht zu ziehen (ein Direktvermarkter hochwertiger Lebensmittel würde, so die These, z.B. in einem „reichen“ Bezirk wie Mödling in größerer Zahl auf eine kaufkräftigere Klientel stoßen; vgl. Abb. 9).

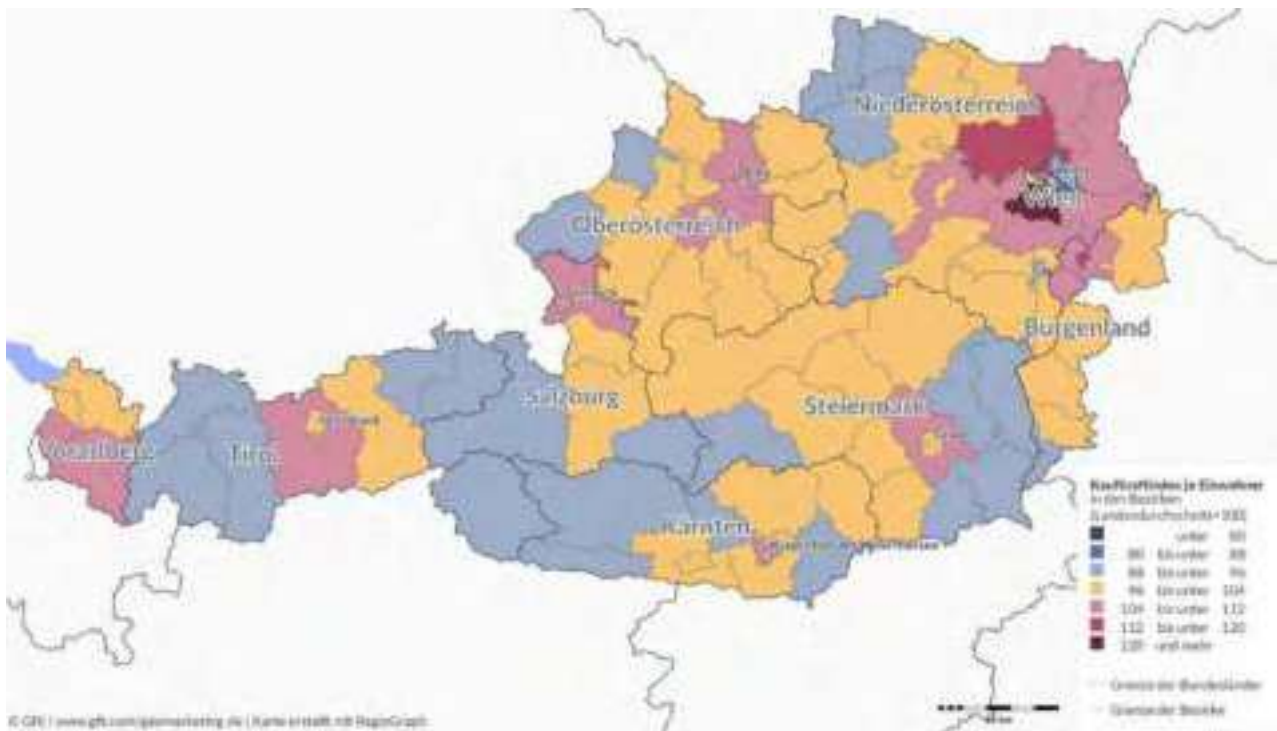


Abb. 9: Kaufkraft in Österreich nach Bezirken 2021, Quelle: GfK 2023

1.8 Situation im Einzelhandel

Wenn es um Ortszentren und Leerstände geht, muss ein gesonderter Blick auf die Situation im Einzelhandel geworfen werden. Im Zuge dieses Projekts erfolgte dies nicht durch statistisches Material, sondern durch Vor-Ort-Begehungen und qualitative Einschätzungen, die mehrfach im Dialog mit den lokalen und regionalen Expert:innen überprüft und weiterentwickelt wurden.

Die aus unserer Sicht zentralen Einschätzungen sind:

- In punkto Nahversorgung weisen die Ortskerne gegenwärtig ein Angebot auf, das als Komplementärangebot zu großflächigen Nahversorgern betrachtet werden kann (Bäckereien, Fleischereien, kleine Nahversorger etc.). Dies trifft zu auf Königswiesen, St. Georgen, Pierbach, St. Leonhard, Weitersfelden, Schönau.
- Die Ortskerne bieten also im besten Falle eine Basisversorgung, die funktional Hand in Hand geht bzw. gehen muss, mit den (aus planerischer Sicht: glücklicherweise) oftmals unweit gelegenen großflächigen Supermärkten. Diese liegen im günstigen Fall direkt am Rande des Ortskerns, wie z.B. in Unterweißenbach oder bilden sogar die städtebaulich-funktionale Erweiterung des Ortskerns (z.B. St. Leonhard). In anderen Fällen liegen sie in zumutbarer Distanz, die planerisch noch vertretbar ist. Anders als im angrenzenden Waldviertel dominiert die Agglomeration am sprichwörtlichen Kreisverkehr nicht; die großen Nahversorger können vielmehr öfter sogar als Frequenzbringer für den Ortskern bzw. den Hauptort insgesamt eingestuft werden.
- Unterweißenbach hat in seinem Ortskern von allen Gemeinden derzeit noch das differenzierteste und spezialisierteste Angebot im Einzelhandel, das mit zwei Textilhändlern und einem Sportgeschäft nahezu auch ein Cluster aufweist. Die Zukunft des stationären Einzelhandels ist auch hier nicht gesichert und steht vielfältigen Herausforderungen gegenüber (Nachfolgefrage, Onlinehandel etc.). Es mag wenig hoffnungsvoll klingen, aber ist Realität: Der Einzelhandel im klassischen Sinne wird in den klassisch strukturierten Ortskernen nur noch in Ausnahmefällen langfristigen Bestand haben (z.B. wenn sich klassische Betriebe „neu erfinden“ und auf hybride Geschäfts- und Vermarktungsmodelle setzen). Es lohnt sich auch hier ein Blick zurück auf die einige Seiten vorher diskutierte zunehmende Alterung in der Mühlviertler Alm und es könnte scharf formuliert werden: Den alten Betrieben stirbt über kurz oder lang die Kundschaft weg.
- Bad Zell hat mit der erfolgreichen Ansiedlung einer NKD-Filiale am Marktplatz eine Sonderstellung, die (leider!) also wohl eher als Ausnahme denn als Regel gelten kann. Es ist der einzige (inter-)nationale Filialist in einem Ortskern der Mühlviertler Alm.
- Wahrscheinlich ist in Punkto Einzelhandel die aktuelle Situation in den Ortskernen der Mühlviertler Alm auch die, die das Bild der näheren Zukunft ist: Als Standorte für filialiserten Einzelhandel sind sie heute und auch mittelfristig kaum von Bedeutung. Es können in den zentraleren Orten aber durchaus Nischengeschäfte Bestand haben oder solche, die ein komplementäres

Angebot zu den großflächigen Supermärkten bieten. Auch Angebote, die gezielt (Tages-) Tourist:innen mitbedienen (z.B. Sport, Regionale Direktvermarkter, Floristik, Regionales Kunsthandwerk etc.) haben dort eine Chance. In den kleineren Gemeinden fehlt über einen Geschäftstag/ eine Geschäftswoche betrachtet in der überwiegenden Zeit die notwendige Frequenz, um einen „gewöhnlichen“ Handelsbetrieb rentabel führen zu können.

- In der Mühlviertler Alm ist die Grundversorgung dennoch nicht nur gesichert, sondern gut ausgebaut. Es fehlt in den Gemeinden nur ein größerer Drogeriemarkt (dm, Müller, Bipa).
- Neben einem stark spezialisierten, nischenbezogenen Angebot können und sollten die Ortskerne Standorte für Dienstleistungen sein, die sich nicht online substituieren lassen (körperbezogene Dienstleistungen, Fitnessstudios etc.).

1.9 Immobilienmarkt

Für die Einschätzung der Immobilienpreisniveaus haben wir für dieses Projekt eine Methode entwickelt, die sich dafür eignet, ausgehend von bezirksbezogenen Durchschnittswerten für Geschäftslokale, Büros und Mietwohnungen (WKO-Immobilienpreisspiegel 2023) Quadratmeterpreise für die Ortskerne der einzelnen Gemeinden abzuleiten. Hierfür wurde eine Bewertungsmatrix entworfen, die aus den gewichteten Komponenten Zentralität (Gewichtung 0,25), Ausstattung Ortskern (Gewichtung 0,25), ÖV-Güteklasse des Ortskerns (Gewichtung 0,2) und MIV-Erreichbarkeit Linz und Bezirkshauptstadt (Gewichtung 0,3) besteht.

In Tabelle 2 sind die Ergebnisse dieser Analyse zusammengefasst. Es sind zuerst die Durchschnittspreise aus dem WKO-Immobilienpreisspiegel 2023 für die beiden Referenzbezirke Freistadt und Perg abgebildet, im Anschluss daran werden für jede Gemeinde die eigens ermittelten Preise gezeigt.

In Bad Zell liegen dieser Methode folgend in allen Kategorien die Preise über dem Bezirksschnitt von Freistadt und – mit Ausnahme von Mietwohnungen in sehr guter Wohnlage – auch über dem des Bezirks Perg. Ebenfalls über den Referenzwerten aller Kategorien liegen Schönau und Unterweißenbach; vor allem im Kontrast zu Liebenau und Kaltenberg zeigen sich hier Erreichbarkeitsvorteile und/oder Ausstattungsvorteile, die einen entsprechend höheren Wert mit sich bringen. Wichtig ist zu erwähnen, dass die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Lagekategorien in periphereren Regionen deutlich geringer ausfallen als es in Großstädten oder Metropolen der Fall ist.

Die hier zur Anwendung gekommene Methode bietet einen rechnerisch genauen, aber auch abstrakten Zugang. Der tatsächliche Wert einer Immobilie wird durch Marktmechanismen gebildet, die das bestehende Angebot mit einer konkreten Nachfrage zusammenführen. Neben Lage- und Erreichbarkeitskriterien spielen zahlreiche weitere Eigenschaften eine Rolle (Zuschnitt, Ausstattung, Form der Schaufensterfronten, unmittelbares Umfeld etc.). Diese wertbildenden Faktoren können in dieser Untersuchung nicht berücksichtigt werden; dafür wäre eine einzelobjektbezogene Ertragswertmethode der fachlich korrekte Zugang. Aufgrund des sehr geringen Angebots am regionalen Immobilienmarkt sehen wir unseren Zugang als den verlässlicheren an, der eine nachvollziehbare Orientierung bieten kann.

Tab. 2: Immobilienpreismatrix Mühlviertler Alm; Grundlage WKO-Immobilienpreisspiegel 2023, eigene Bearbeitung.

Bezirk Freistadt				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	10,43 €	6,72 €	5,59 €	neuwertig	9,17 €	8,22 €	5,62 €	neuwertig bis 50 m²	7,34 €	6,90 €	6,03 €	4,82 €
60 bis 150 m□	9,02 €	6,00 €	4,84 €	brauchbar	7,62 €	6,24 €	5,17 €	neuwertig ab 50 m²	7,11 €	6,32 €	5,38 €	4,19 €
über 150 m□	7,62 €	5,17 €	4,15 €					brauchbar bis 50 m²	6,28 €	5,79 €	5,28 €	4,12 €
								brauchbar ab 50 m²	6,09 €	5,46 €	4,97 €	3,88 €
Bezirk Perg				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	11,83 €	6,47 €	4,35 €	neuwertig	8,38 €	6,30 €	4,55 €	neuwertig bis 50 m²	8,70 €	7,58 €	7,10 €	6,04 €
60 bis 150 m□	8,93 €	5,67 €	3,63 €	brauchbar	6,60 €	5,30 €	3,35 €	neuwertig ab 50 m²	8,04 €	7,11 €	6,45 €	5,33 €
über 150 m□	7,37 €	4,60 €	3,23 €					brauchbar bis 50 m²	7,52 €	6,26 €	5,63 €	4,80 €
								brauchbar ab 50 m²	7,00 €	5,91 €	5,34 €	3,97 €
Bad Zell				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	12,72 €	9,01 €	7,88 €	neuwertig	10,06 €	9,11 €	6,51 €	neuwertig bis 50 m²	8,25 €	7,81 €	6,94 €	5,73 €
60 bis 150 m□	10,97 €	7,96 €	6,79 €	brauchbar	8,51 €	7,13 €	6,06 €	neuwertig ab 50 m²	8,02 €	7,23 €	6,29 €	5,10 €
über 150 m□	9,23 €	6,78 €	5,76 €					brauchbar bis 50 m²	7,19 €	6,70 €	6,19 €	5,03 €
								brauchbar ab 50 m²	7,00 €	6,37 €	5,88 €	4,79 €
Kaltenberg				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	8,98 €	5,27 €	4,14 €	neuwertig	8,60 €	7,65 €	5,05 €	neuwertig bis 50 m²	6,77 €	6,33 €	5,46 €	4,25 €
60 bis 150 m□	7,78 €	4,77 €	3,60 €	brauchbar	7,05 €	5,67 €	4,60 €	neuwertig ab 50 m²	6,54 €	5,75 €	4,81 €	3,62 €
über 150 m□	6,60 €	4,15 €	3,13 €					brauchbar bis 50 m²	5,71 €	5,22 €	4,71 €	3,55 €
								brauchbar ab 50 m²	5,52 €	4,89 €	4,40 €	3,31 €
Königswiesen				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	10,37 €	6,67 €	5,54 €	neuwertig	9,15 €	8,20 €	5,60 €	neuwertig bis 50 m²	7,32 €	6,88 €	6,01 €	4,80 €
60 bis 150 m□	8,97 €	5,96 €	4,79 €	brauchbar	7,60 €	6,22 €	5,15 €	neuwertig ab 50 m²	7,09 €	6,30 €	5,36 €	4,17 €
über 150 m□	7,58 €	5,13 €	4,11 €					brauchbar bis 50 m²	6,26 €	5,77 €	5,26 €	4,10 €
								brauchbar ab 50 m²	6,07 €	5,44 €	4,95 €	3,86 €
Liebenau				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	9,32 €	5,61 €	4,48 €	neuwertig	8,73 €	7,78 €	5,18 €	neuwertig bis 50 m²	6,90 €	6,46 €	5,59 €	4,38 €
60 bis 150 m□	8,07 €	5,05 €	3,89 €	brauchbar	7,18 €	5,80 €	4,73 €	neuwertig ab 50 m²	6,67 €	5,88 €	4,94 €	3,75 €
über 150 m□	6,83 €	4,38 €	3,36 €					brauchbar bis 50 m²	5,84 €	5,35 €	4,84 €	3,68 €
								brauchbar ab 50 m²	5,65 €	5,02 €	4,53 €	3,44 €
Pierbach				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	10,33 €	6,62 €	5,49 €	neuwertig	9,13 €	8,18 €	5,58 €	neuwertig bis 50 m²	7,30 €	6,86 €	5,99 €	4,78 €
60 bis 150 m□	8,93 €	5,92 €	4,75 €	brauchbar	7,58 €	6,20 €	5,13 €	neuwertig ab 50 m²	7,07 €	6,28 €	5,34 €	4,15 €
über 150 m□	7,55 €	5,10 €	4,08 €					brauchbar bis 50 m²	6,24 €	5,75 €	5,24 €	4,08 €
								brauchbar ab 50 m²	6,05 €	5,42 €	4,93 €	3,84 €
Schönau				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	10,65 €	6,94 €	5,81 €	neuwertig	9,25 €	8,30 €	5,70 €	neuwertig bis 50 m²	7,43 €	6,99 €	6,12 €	4,91 €
60 bis 150 m□	9,20 €	6,19 €	5,02 €	brauchbar	7,70 €	6,32 €	5,25 €	neuwertig ab 50 m²	7,20 €	6,41 €	5,47 €	4,28 €
über 150 m□	7,77 €	5,32 €	4,30 €					brauchbar bis 50 m²	6,37 €	5,88 €	5,37 €	4,21 €
								brauchbar ab 50 m²	6,18 €	5,55 €	5,06 €	3,97 €
St. Georgen				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	10,49 €	5,12 €	3,01 €	neuwertig	8,10 €	6,02 €	4,27 €	neuwertig bis 50 m²	8,36 €	7,24 €	6,76 €	5,70 €
60 bis 150 m□	8,00 €	4,73 €	2,70 €	brauchbar	6,32 €	5,02 €	3,07 €	neuwertig ab 50 m²	7,70 €	6,77 €	6,11 €	4,99 €
über 150 m□	6,63 €	3,86 €	2,49 €					brauchbar bis 50 m²	7,18 €	5,92 €	5,29 €	4,46 €
								brauchbar ab 50 m²	6,66 €	5,57 €	5,00 €	3,63 €
St. Leonhard				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	10,28 €	6,58 €	5,45 €	neuwertig	9,11 €	8,16 €	5,56 €	neuwertig bis 50 m²	7,28 €	6,84 €	5,97 €	4,91 €
60 bis 150 m□	8,89 €	5,88 €	4,71 €	brauchbar	7,56 €	6,18 €	5,11 €	neuwertig ab 50 m²	7,05 €	6,26 €	5,32 €	4,13 €
über 150 m□	7,52 €	5,07 €	4,05 €					brauchbar bis 50 m²	6,22 €	5,73 €	5,22 €	4,06 €
								brauchbar ab 50 m²	6,03 €	5,40 €	4,91 €	3,82 €
Unterweißenbach				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	10,82 €	7,11 €	5,98 €	neuwertig	9,32 €	8,37 €	5,77 €	neuwertig bis 50 m²	7,50 €	7,06 €	6,19 €	4,98 €
60 bis 150 m□	9,35 €	6,34 €	5,17 €	brauchbar	7,77 €	6,39 €	5,32 €	neuwertig ab 50 m²	7,27 €	6,48 €	5,54 €	4,35 €
über 150 m□	7,89 €	5,44 €	4,42 €					brauchbar bis 50 m²	6,44 €	5,95 €	5,44 €	4,28 €
								brauchbar ab 50 m²	6,25 €	5,62 €	5,13 €	4,04 €
Weitersfelden				Wohnlage								
Geschäftslokale	1a – Lage	1b – Lage	Nebenlagen	Büros	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen	Wohnungen	sehr gut	gut	normal	mäßig
bis 60 m□	10,47 €	6,77 €	5,64 €	neuwertig	9,18 €	8,23 €	5,63 €	neuwertig bis 50 m²	7,36 €	6,92 €	6,05 €	4,84 €
60 bis 150 m□	9,06 €	6,04 €	4,88 €	brauchbar	7,63 €	6,25 €	5,18 €	neuwertig ab 50 m²	7,13 €	6,34 €	5,40 €	4,21 €
über 150 m□	7,65 €	5,20 €	4,18 €					brauchbar bis 50 m²	6,30 €	5,81 €	5,30 €	4,14 €
								brauchbar ab 50 m²	6,11 €	5,48 €	4,99 €	3,90 €

1.10 Baulandpotenziale

Baulandreserven spielen bei der mittel- und langfristigen Gemeindeentwicklung eine wichtige Rolle. Im Rahmen dieses Projekts haben wir Baulandpotenziale in den Ortskernen per Luftbildanalyse erhoben. Grundlage hierfür waren jene unbebauten Parzellen, die sich in einer der Widmungskategorien (W, WR, WS, D, K, M, MB) befinden. Neben Parzellen, bei denen es sich offensichtlich um Baulücken handelt, wurden nach einem Vier-Augen-Gegencheck auch Parzellen mitaufgenommen, die derzeit als Garten o.ä. genutzt werden, potenziell aber von Zuschnitt und Größe her als Baufeld geeignet sind. Deshalb sprechen wir von Baulandpotenzialen. Diese sind in Tabelle 3 gesamt für jede Gemeinde aufgelistet.

Mit insgesamt unter 5 ha an rein theoretischen Baulandpotenzialen hat man es aus planerischer Sicht mit einem Wert zu tun, der nicht ungewöhnlich hoch ausfällt, aber dennoch zeigt, wie weit man mit bereits gewidmeten Flächen kommen könnte. Geht man von einer etwas dichteren Mischbebauung aus (75 Wohneinheiten/ha, man befindet sich ja im Ortskern) und legt man die errechnete durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,75 Personen zugrunde, so würde sich Wohnraum für knapp 1.000 Personen schaffen lassen; nimmt man wiederum an, dass gut ein Drittel dieser Potenziale realistisch aktivierbar ist, sind es immer noch über 330 Personen.

Gemeinde	Baulandpotenzial Ortskern in ha
Bad Zell	0,85
Kaltenberg	0
Königswiesen	1,2
Liebenau	0,09
Pierbach	0,18
Schönau	0
St. Georgen am Walde	0,65
St. Leonhard bei Freistadt	0,97
Unterweißenbach	0,48
Weitersfelden	0,4
Gesamtergebnis	4,82

Tab. 3: Baulandpotenziale in den Gemeinden der Mühlviertler Alm in für Wohnungsbau geeigneten Widmungskategorien

1.11 Bevölkerungsprognose

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose der Statistik Austria gibt bis zum Jahr 2050 für die Prognoseregion Freistadt einen Wert von 99,6 an. Während für die näher an Linz gelegenen, benachbarten Prognoseregionen Perg (Wert 105) und Urfahr-Umgebung (Wert 107) ein Bevölkerungswachstum errechnet wurde, sind für die Prognoseregionen im Norden bzw. Nordwesten (Leonfelden 98,2 und Rohrbach 93,4) schlechtere Werte berechnet. Blickt man ins benachbarte Waldviertel, so sind die Aussichten nochmals trüber (Gmünd 90,6, Zwettl 89). Die Mühlviertler Alm liegt also auch bei der Prognose dort, wo sie auch schon in der jüngeren Vergangenheit zu finden war: zwischen Wachstum und Schrumpfung, ganz im Sinne der „stagnierenden Abwanderungsregion“ (Quelle: Statistik Austria 2023).

1.12 Lokale und regionale Handlungsfelder

Es können aus den vorangegangenen Analysen bereits einige zentrale lokale und regionale Handlungsfelder abgeleitet werden.

- Die Gemeinden schätzen sich allesamt realistisch ein, was ihre zukünftige Entwicklung betrifft: sie wollen höchstens gemäßigt wachsen, oft ist „Bevölkerung halten“ das angestrebte Ziel. Angesichts der Zwischenlage, also nicht wirklich Linzer Speckgürtel, aber auch nicht strukturschwaches Hinterland, müssen die Gemeinden aber aktiv dranbleiben, um langfristig attraktiv für neue Bevölkerung zu sein. Wesentlicher Bestandteil dafür sind lebendige, attraktive und nutzbare Ortszentren.
- Statistisch betrachtet, ist die Mühlviertler Alm für keine Alters- oder Lebensstilgruppe dezidiert Zielort (z.B. junge Familien, Silver-Agers o.ä.); regionale und kommunale Strategien können/sollten Zielgruppen formulieren, für die man Wohn- und Lebensort sein will.
- Alterung: Der Anteil der alten und älteren Bevölkerung wird zunehmen; damit verbunden sind geänderte Ansprüche an die Ortskerne und dort vorzufindende Nutzungen bzw. an die Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums.
- Statistisch lassen sich erste Tendenzen erkennen, dass mit der Alterung auch kleinere Haushalte zunehmen und damit Vereinsamung etc. ein relevantes Thema werden könnten, dem man mit gemeinschafts- und gemeinwohlorientierten Nutzungen in den Ortsmitten begegnet.
- Statistisch zeigt sich eine stetige Abnahme der jungen Bevölkerung bzw. der jungen Erwachsenen; dies ist wahrscheinlich eine noch größere Herausforderung für die Region als die Alterung.
- Die funktionalen Verflechtungen weisen die Mühlviertler Alm eher als Quell- denn als Zielregion aus (bei Wanderungen und Pendlerverflechtungen): Die Region ist derzeit nicht wirklich auf dem Radar, was bei Entwicklungsstrategien und Leerstandsnutzungskonzepten berücksichtigt werden muss. Das Bild der „stagnierenden Abwanderungsregion“ soll darauf hinweisen, dass man sich nicht ausruhen kann, sondern die Entwicklung selbst in die Hand nehmen muss.
- Deshalb ist es auch fraglich, inwieweit die Region ein Hoffungsstandort für Coworking, Satellitenbüros etc. sein kann: Einerseits spricht einiges dafür, da so viele Erwerbstätige auspendeln; andererseits ist das Potenzial für Satellitenbüros in verdichteteren und einwohnerstärkeren Regionen (Speckgürtel) größer, weil die Zahl potenzieller Nutzer:innen höher ist.
- Rückzug des stationären Einzelhandels: Klassische Handelsbetriebe, -strukturen und -standorte werden nur noch in den besten Lagen Bestand haben; Frequenz und Tagesbevölkerung reichen in den meisten Gemeinden der Mühlviertler Alm nicht oder nur sehr bedingt für tragfähige Handelsstrukturen aus. Die Kaufkraft in der Region ist durchschnittlich; auch das ist in Betracht zu ziehen, wenn man darüber nachdenkt, welche (vielleicht höherwertigen) Dienstleistungen, Nutzungen oder Angebote in der Region erfolgversprechend sein könnten.

2. Regionaler Rahmenplan Leerstand – Strategien, Ortskerne und Teilräume

Der Regionale Rahmenplan Leerstand setzt sich aus verschiedenen Bestandteilen zusammen:

- Im ersten Schritt werden strategische Empfehlungen formuliert, die auf die regionale Ebene abzielen und die Leerstandsthematik auf einer übergeordneten Flughöhe adressiert. Sie speisen sich aus verschiedenen Quellen und Formaten (Analysebericht, Gemeindeinterviews, Geh:spräche, Sondierung der gemeindespezifischen und regionalen Strategiepapiere).
- Darauf aufbauend werden die im Projekt aufgenommenen Leerstände auf der regionalen Ebene betrachtet und priorisiert.
- Im dritten Schritt werden konzeptionelle Aussagen auf der Ebene der Teilräume und Ortskerne für die 10 relevanten Teilräume formuliert.

2.1 Zusammenführung bestehender Entwicklungsstrategien und Ergebnisse der Gemeindeinterviews: Die regionale Perspektive auf den Leerstand

Auf der regionalen Strategieebene lassen sich aus den im Projekt gewonnenen Erkenntnissen einige Ansätze formulieren, die das Leerstandsthema inhaltlich und konzeptionell mit bereits vorhandenen Strategien auf regionaler und kommunaler Ebene verbinden und durch zusätzliche Aspekte ergänzen.

Allgemeine Empfehlungen, die für alle Gemeinden in der Region bzw. die Region als Einheit gelten, sind:

- Die Mühlviertler Alm soll angesichts der auch künftig eher geringen Entwicklungsdynamik auf ihre endogenen Potenziale setzen. Es gilt zunächst danach zu fragen, was die Menschen, die bereits hier leben, nachfragen und welche Angebote für die heutigen Einwohner:innen einen Mehrwert darstellen. Erst in zweiter Linie richtet sich der strategische Blick nach außen. Das gilt in den Bereichen Wohnen, Handel und Dienstleistungen; wenn es um Tourismus geht, erweitert sich der Blick und geht ins ganze Bundesland und darüber hinaus.
- Die Entwicklung geht von Innen nach Außen! Es macht Sinn, sich innerhalb einer Gemeinde auf die Entwicklung des Ortskerns zu konzentrieren. Von einer lebendigen und nutzbaren Ortsmitte profitiert die gesamte Gemeinde langfristig und steigert ihre Gesamtattraktivität.
- Innerhalb der Region macht eine differenzierte Entwicklung Sinn: Nicht jede Idee kann oder soll in jeder Gemeinde umgesetzt werden.
- Gute Ideen und Konzepte dürfen nicht inflationär und beliebig werden, denn dadurch verlieren sie ihre Strahlkraft. Manche Konzepte sind in den größeren Gemeinden besser aufgehoben, weil sie dort entsprechende Potenziale freisetzen können oder Agglomerationseffekte erzielt werden können. Andere Konzepte sollen bewusst in kleineren Gemeinden in Randlagen umgesetzt werden, um im Sinne einer regionalen Akupunktur Entwicklungsimpulse zu setzen.
- Nicht jeder Trend ist in der Realität erfolgversprechend. Coworking klingt gut und scheint ein Allheilmittel zu sein; die Region bzw. die Gemeinden müssen sich sehr gut überlegen, ob dieses Angebot wirklich nachgefragt wird und wenn ja, in welchen Gemeinden bzw. in welchen Leerständen. Hier ist weniger mit Sicherheit mehr. Wenn es um Coworking geht, so sollte die Region nicht alleine handeln, sondern sich Netzwerke suchen (z.B. eine „Sommerfrische-Kooperation“ mit Wiener und Linzer Coworking Spaces) und eine entsprechend zeitgemäße Kommunikations- und Vermarktungskampagne umsetzen, die auf die Besonderheiten der Mühlviertler Alm eingeht und so auf den überregionalen Radar kommt (z.B. „Kaltenberg – Job with a View“).
- Es ist nicht immer die Reaktivierung von Leerständen, von der eine Ortsmitte profitiert, es kann auch der Abriss von Gebäuden sein, durch den sich ein großer gestalterischer Spielraum auftut. Natürlich sind hier stets Eigentumsverhältnisse und Interessen der

Eigentümer:innen in Betracht zu ziehen, es lohnt sich aber die offene, theoretisch-spielerische Auseinandersetzung damit, wie man seinen Ortskern gestalten könnte, wenn man bestimmte Objekte entnimmt.

- Eine Ortsmitte ist nie fertig. Sogar in den Gemeinden, in denen die Gestaltung der Ortsmitte nicht lange zurückliegt, kann man den öffentlichen Raum perfektionieren und an neue Trends oder Herausforderungen anpassen (z.B. an Klimawandelanpassung, neue Mobilitätsformen und demographische Entwicklungstrends).
- Unabhängig von der spezifischen Situation und dem derzeitigen lokalen Angebot, sollte es im Sinne einer funktionierenden Ortsmitte regionale und kommunale Bestrebung sein, mindestens ein Dorfgasthaus (im besten Sinne) in jedem Ortskern zu haben.

Wie sieht die Ortsmitte der Zukunft in der Mühlviertler Alm aus? Klar ist, es gibt nicht die eine Version davon, sondern zehn individuelle. In vielen Gemeinden lässt sich bereits erahnen, wohin die Reise gehen soll und kann. Die Ortsmitteln mögen zwar ihre klassischen Versorgungsaufgaben und die bisherigen Angebote bis zu einem gewissen Grad einbüßen, dafür nimmt ihre Bedeutung als soziale Mitte zu. Dies schlägt sich nieder in einer stärkeren Hinwendung zum ansprechend gestalteten und gut nutzbaren öffentlichen Raum oder in den intensiver geführten Überlegungen, wie man konsumfreie, gemeinwohlorientierte Nutzungen ansiedeln oder fördern kann. Die Ortsmitte der Zukunft ist also nicht zwingend „digital“, sondern vielmehr sozial. Das eine schließt das andere klarerweise nicht aus, ist programmatisch aber ein anderer Schwerpunkt. Die Gemeinden suchen (zurecht) ihr Heil nicht ausschließlich in den herkömmlichen Lösungsversuchen (Coworking, Kultur, Einzelhandel), sondern streben an, die Vorzüge des Dorfes in der Ortsmitte zu bündeln: Miteinander, Kommunikation, Versorgung mit

dem Alltäglichen, Identifikationspunkt usw. Hierzu gehört auch das Wohnen; das wird in der Ortsmitte der Zukunft wieder möglich und alltäglich sein; denn die Anzahl derjenigen, die sich kein eigenes Haus mehr leisten können oder wollen nimmt ebenso zu wie die Zahl derjenigen, die alternative Wohnformen außerhalb der großen Städte suchen. Die Ortsmitte der Zukunft ist dabei aber auch ökologisch: oftmals sind die Dorf- und Marktplätze noch typisch gepflasterte, fast vollständig versiegelte Räume. Eine soziale Mitte ist auch eine solche, in der man sich aufhalten kann, wenn die Hitze allgegenwärtig ist; Klimawandelanpassung ist ein sperriges Wort, aber Grundvoraussetzung für eine funktionierende und vorbildgebende Ortsmitte. Es sind viele Möglichkeiten, die die Ortsmitteln künftig für die Menschen einer Gemeinde oder ihre Besucher:innen attraktiv macht; der Handel steht dabei nicht an erster Stelle. Er kommt, so unsere Überzeugung dann zurück, wenn sich die Ortsmitteln neu erfunden und neu aufgestellt haben.

Es gibt Themenfelder und Ansätze, die in punkto Leerstandsnutzungen auf regionaler Strategieebene von Bedeutung sind. Sie werden auf den folgenden Seiten vorgestellt und erläutert. Sie sind Kernelemente einer regional abgestimmten Herangehensweise an die Leerstandsproblematik.

Touristische Potenziale in Ortsmitten nutzen

Karte 11 setzt als Handlungsempfehlung dort an, wo einige Gemeinden schon tätig geworden sind. Der Johannesweg und die Tour de Alm sind zwei regionale Freizeit- und Sportangebote, mit einer nicht zu unterschätzenden regionalökonomischen Bedeutung. Sie sprechen unterschiedliche Zielgruppen an und mindestens eine der beiden Routen läuft durch jede Ortsmitte in der Mühlviertler Alm. Für die Pilger:innen und Radler:innen gibt es einige Rastplätze und ein manchmal direkt, manchmal nur indirekt ansprechendes Gastronomie und Hotellerieangebot.

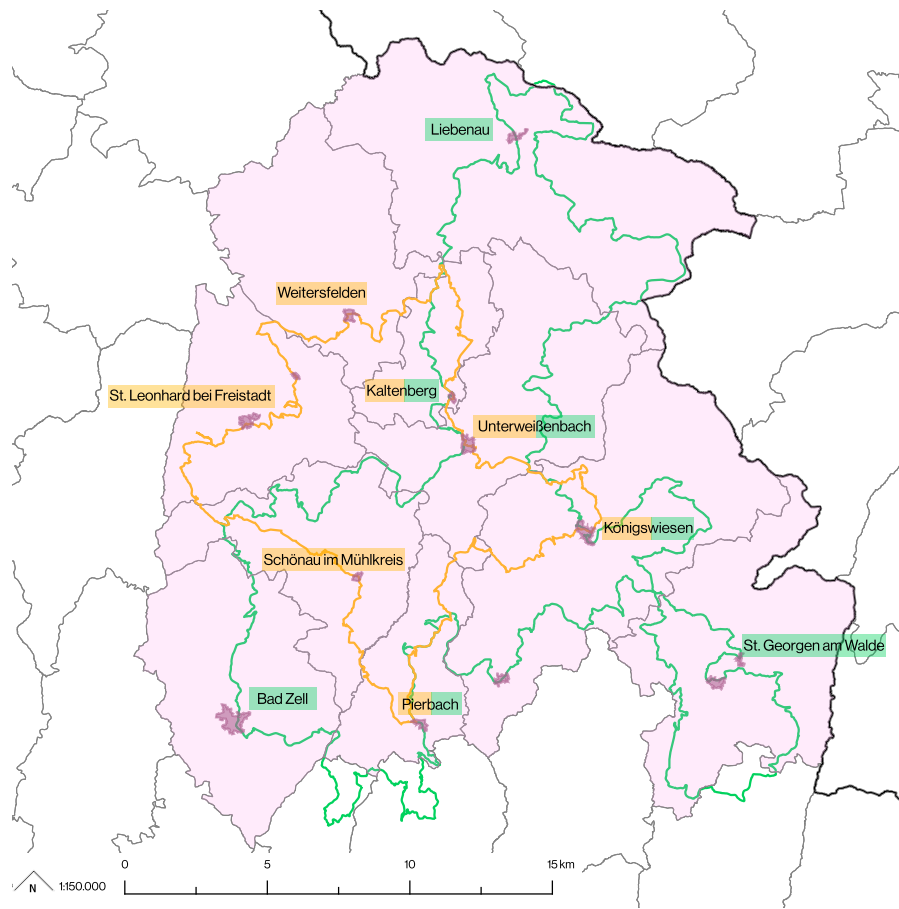
Im öffentlichen Raum soll in den Johannesweg-Gemeinden durch eine Perlenkette an mit Wiedererkennungswert gestalteten Johannesweg-Rastorten nicht nur ein Angebot an attraktiven Rastmöglichkeiten geschaffen werden, sondern Aufenthaltsdauer und Aufenthaltszufriedenheit erhöht werden – die sich z.B. in der gesteigerten Bereitschaft niederschlägt, das gastronomische Angebot vor Ort oder anderen Konsum- und Handelsbetriebe zu nutzen. Für Pilger:innen und Sporttreibende können in Leerständen auch alternative, zeitgemäße Übernachtungsformen angeboten oder sogar nur temporär ausprobiert werden. Für Radsportler:innen sind E-Bike-Lade- und Servicestationen von Bedeutung. Ebenso kann eine noch stärkere Positionierung dieser Routen die Hoteliers und Gastronomie in den Ortsmitten dazu animieren, spezielle Angebote oder Packages für diese Zielgruppen zu schaffen (im Sinne der Maßnahme „Betten veredeln“ in der Tourismusstrategie). In Karte 11 wird überdies deutlich, dass durch einige Ortsmitten in der

Mühlviertler Alm sogar beide Routen verlaufen. Hier liegt es noch offensichtlicher auf der Hand, die damit verbundenen Potenziale zu identifizieren und zu nutzen. Hier spielt die Gestaltung und Nutzbarmachung des öffentlichen Raums eine ebenso wichtige Rolle (s. auch die folgenden Teilraumkonzepte), wie etwa die Schaffung von spezifischen Angeboten in Hotel, Gastronomie und auch Handel/Dienstleistungen (z.B. temporäre/ saisonale Radlwerkstätte in einem Leerstand). Hier kann das umgesetzte Leader-Projekt zur Platzgestaltung in St. Leonhard als Vorbild dienen. Die Perlenketten-Idee der Johannesweg-Rastorte würdigt darüber hinaus auch manch andere kommunale Konzepte (z.B. den „Begegnungs- und Kraftort“ in Kaltenberg/agenda21).

Mühlviertler Alm

Touristische Potenziale in Ortsmitten nutzen.

- Ortskern
- Johannesweg
- Tour de Alm
- Route führt durch Ortskern
- Grenzen
- Untersuchungsregion
- Bundesländer
- Gemeindegrenzen



Quellen: Amt der Oö. Landesregierung, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Statistik Austria, www.johannesweg.at, www.tourdealm.at
 Bearbeitung: Modul5 GmbH Juli 2023, Max Aichinger

Karte 11: Touristische Potenziale in den Ortsmitten nutzen.

Gewerbe, Handel und Dienstleistungen neu denken









Aus der Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) 2022 und der Tourismusstrategie (2020) lassen sich einige Herangehensweisen übernehmen und in den regionalen Leerstandskontext einbauen, wenn es um Gewerbe, Handel und Dienstleistungen geht. Die Ortskerne in der Mühlviertler Alm bringen unterschiedliche Voraussetzungen mit, die sich in Karte 12 widerspiegeln. Jeder Ortskern hat derzeit entweder ein komplementäres Versorgungsangebot zum großen Nahversorger im Ort (z.B. Bäckerei, Fleischerei, Greisslerei etc.) oder aber in einem Leerstand das Potenzial zur Ansiedlung von mindestens einem solchen Angebot. Ebenso werden sowohl in der LES, als auch in der Tourismusstrategie und zudem z.B. auch in der Bürgerumfrage in St. Georgen der hohe Stellenwert von regionalen Lebensmitteln und das damit verbundene Marktpotenzial beschrieben. Die Idee eines Pop.Up.Bauernladens ist ebenfalls in jedem Ortskern in der Mühlviertler Alm in einem Leerstand umsetzbar. Wenn es um potenzielle Standorte für innovative/ temporäre Angebote geht (Food Coops, „urbaner“ Nischenhandel, Kunsthandwerk etc.), so sind diese klarerweise in jeder Gemeinde möglich – sinnvoll erscheinen sie aus planerischer Sicht vor allem dort, wo es sie eingebettet sind in eine bestehende Handels- und Dienstleistungsstruktur und wo es eine gewisse Besuchs- und Kund:innenfrequenz gibt. Diese Voraussetzungen finden sich in der Mühlviertler Alm am ausgeprägtesten in Bad Zell und Unterweißenbach. In Unterweißenbach hat man sich z.B. im KLAR-Kontext schon intensiv mit Nachnutzungskonzepten und Leerstandsaktivierung beschäftigt; somit startet man hier auch konzeptionell nicht bei null. Hochwertige Gesundheitsdienstleistungen werden in der Tourismusstrategie ebenfalls als

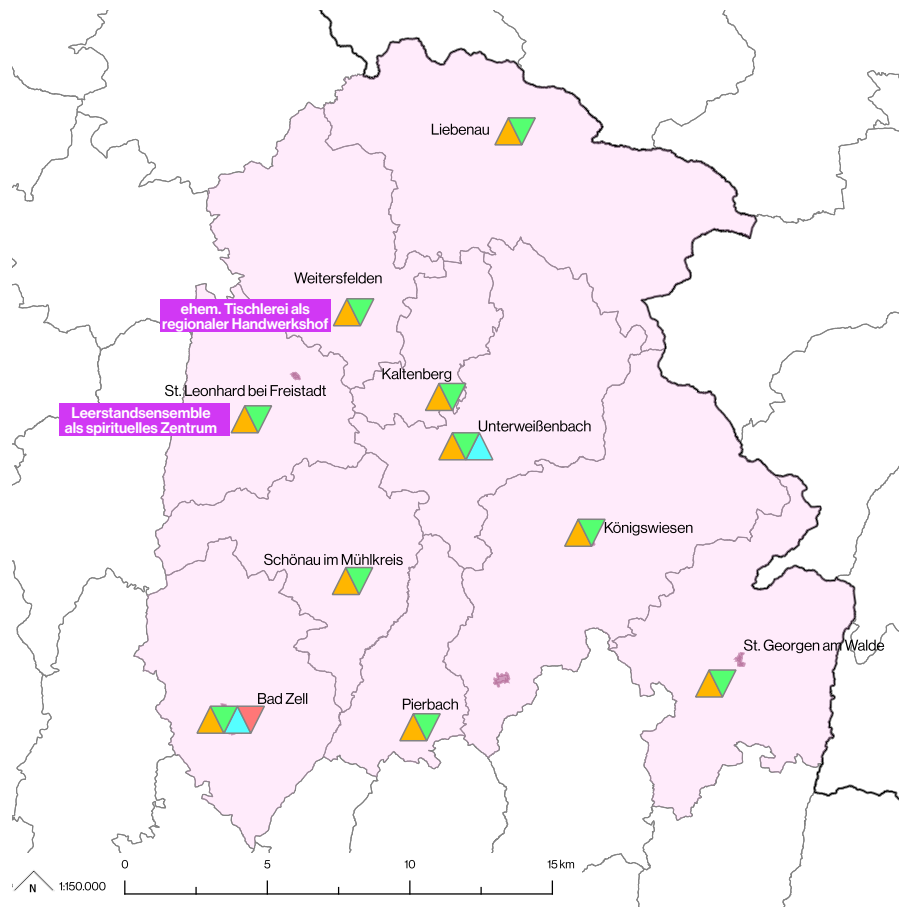
Marktpotenzial angesprochen; hier gilt dasselbe wie für innovative/temporäre Angebote und Nutzungen: des Standort dafür muss gewisse funktionale und urbane Rahmenbedingungen aufweisen. Dies ist strenggenommen derzeit nur in Bad Zell der Fall, wo entsprechende Agglomerationsvorteile zu erwarten sind.

Neben den Potenzialen in den Ortskernen wurden auch zwei Standorte mit (über-)regionaler Bedeutung identifiziert. In Weitersfelden bietet die ehemalige Tischlerei am Ortseingang einen optimalen Standort für einen (ersten) regionalen Handwerkshof. Das Handwerk in seiner vollen Breite ist die dominierende Sparte in der Mühlviertler Alm. Dafür kann ein Ausbildungs-, StartUp-, Informations- und Kommunikationsort geschaffen werden, der einen wichtigen Beitrag dazu leisten kann, diese Berufe zu promoten oder jungen Handwerker:innen/Gründer:innen einen ersten Ort zur Umsetzung ihrer Geschäftsideen zu bieten. Dafür geeignete Leerstände würden sich auch in anderen Gemeinden finden; im Sinne einer regionalen Akupunktur macht es Sinn, einen Standort in diesem, etwas weniger zentralen Teil der Mühlviertler Alm zu wählen. Das „Leerstandsensemble“ in St. Leonhard wurde aufgrund seiner Dimension und der damit verbundenen Planungs- und Umsetzungs Herausforderungen ebenfalls zu einem Standort mit (über-)regionaler Bedeutung erhoben. Aus planerischer Sicht macht es Sinn, mögliche Konzepte für diesen Bereich groß und integriert zu denken – mit „Kleinklein“ wird sich keine befriedigende und dauerhafte Lösung finden lassen. Durch die exponierte Lage am Johannesweg und in direkter Nachbarschaft zur Kirche ist die im Projekt mehrmals aufgetauchte Idee, hier einen optimalen Standort für ein

Mühlviertler Alm

Gewerbe, Handel und Dienstleistungen neu denken.

-  Ortskern mit Potenzial für Komplementärangebote zu großen Nahversorgern
-  Ortskern mit Potenzial für innovative (temporäre) Angebote
-  Ortskern mit Potenzial für Pop.Up.Bauernladen
-  Ortskern mit Potenzial für "Gesundheit auf allen Levels"
-  Standort mit (über-)regionaler Bedeutung
-  Untersuchungsregion
-  Bundesländer
-  Gemeindegrenzen



Quellen: Amt der Oö. Landesregierung, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Statistik Austria, www.johannesweg.at, www.tourdealm.at
 Bearbeitung: Modul5 GmbH Juli 2023, Max Aichinger

Karte 12: Gewerbe, Handel und Dienstleistungen neu denken

spirituelles Zentrum vorliegen zu haben, als eine solche „große Idee“ gereift. Hier geht es nicht um ein rein kirchlich-religiöses Konzept, sondern um ein multifunktionales Angebot, das z.B. begleitete Auszeit für Manager:innen, Seminare, Arbeitsräume etc. anbietet.







Gemeinwohl und Wohnen in den Ortsmittelpunkt rücken

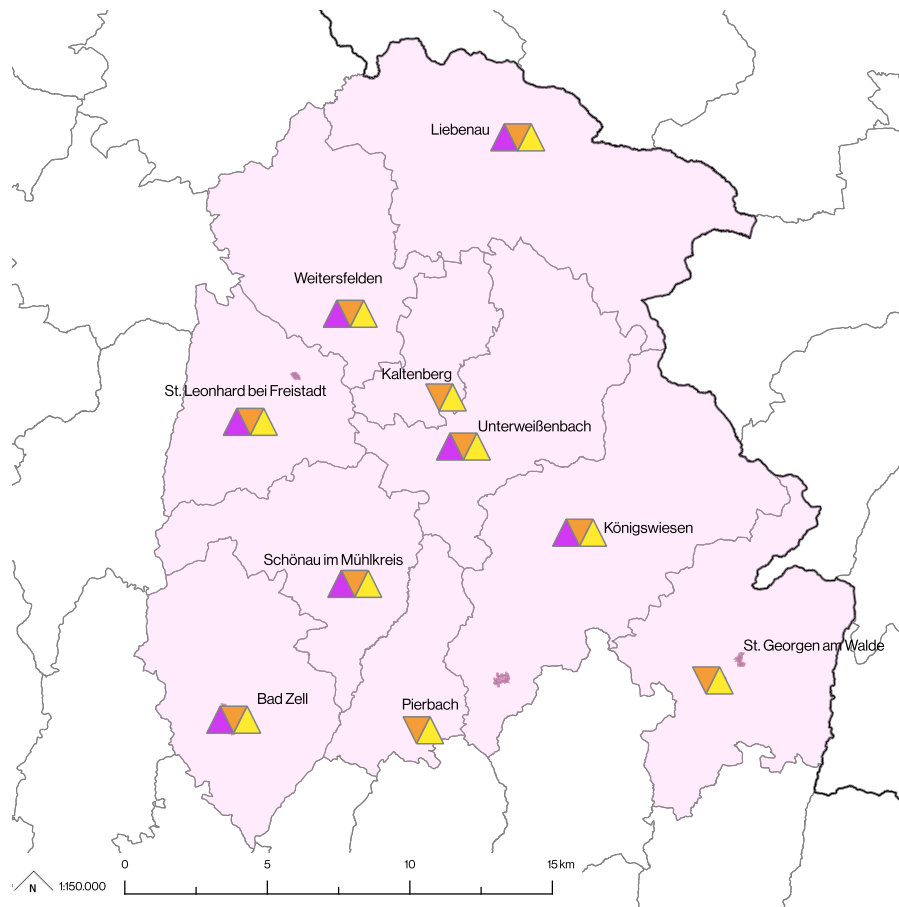
Die Ortsmitte der Zukunft ist eine soziale Mitte. Karte 13 trägt diesem strategischen Aspekt Rechnung und zeigt Potenziale in den Ortsmitten für innovativ-gemeinwohlorientierte Wohnformen, kreativitätsfördernde Nutzungen und kommunikationsfördernden öffentlichen Raum. Wenn es ums Wohnen im Ortskern geht, das sich an spezifischen Zielgruppen orientiert, dann landet man schnell beim herkömmlichen Zugang (Starterwohnungen für Junge, Betreubares Wohnen für Ältere etc.). Die Ortskerne sind dann zukunftsfit, wenn sie als Möglichkeitsraum betrachtet werden, in dem auch ungewöhnliche Konzepte Platz finden (Alten-WGs, Generationenhaus etc.). Unabhängig von den ggf. schon existierenden Ideen der vorhandenen Leerstände, gibt es in der Mehrheit der Gemeinden in den Ortskernen theoretische Potenziale für solche Wohnformen in zahlreichen Objekten. Es kann z.B. darüber nachgedacht werden, auch ehemalige Ladenlokale im Erdgeschoß zu ebenerdigen Wohnraum umzufunktionieren. Gleiches gilt für die Nutzung von Leerständen für gemeinwohlorientierte und kreativitätsfördernde Angebote (hier spricht das Weitersfelder Zukunftsprofil z.B. von „Raum für Familien“ und „Raum für künstlerische Entfaltung“). Um den Ortskern als soziale Mitte wahrnehmen und nutzen zu können, muss er die Möglichkeit bieten, sich treffen, austauschen oder einfach über den Weg laufen zu können. Diese Potenziale sehen wir in jedem Ortskern; Weitersfelden und Pierbach haben bereits funktionale und gestalterische Akzente gesetzt, Königswiesen zeigt mit den im gesamten Innenbereich aufgestellten Bankerln, dass sich Gelgenheiten für Kommunikation, Austausch und Interaktion einfach, preiswert und sympathisch herstellen lassen. Wenn diese Aufgabe einer Ortsmitte ernstgenommen wird,

können die Ortsmitten künftig noch viel mehr Orte sein, an denen die „Rückbesinnung auf die kommunikative Tradition“ (LES) möglich und erlebbar wird und wo Jung und Alt nicht nur zusammenkommen, sondern im besten Falle sogar wohnen.

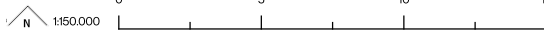
Mühlviertler Alm

Gemeinwohl und Wohnen in den Ortsmittelpunkt rücken.

-  Ortskern mit Potenzial für innovative oder gemeinwohlorientierte Wohnformen
-  Ortskern mit Potenzial für gemeinwohlorientierte und kreativitätsfördernde Nutzungen
-  Ortskern mit Potenzial für kommunikationsfördernden öffentlichen Raum
-  Untersuchungsregion
-  Bundesländer
-  Gemeindegrenzen



Quellen: Amt der Oö. Landesregierung, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Statistik Austria, www.johannesweg.at, www.tourdealmt.at
Bearbeitung: Modul5 GmbH Juli 2023, Max Aichinger



Karte 13: Gemeinwohl und Wohnen in den Ortsmittelpunkt rücken.