

# WAIDHOFEN AN DER YBBS



Gemeinde Waidhofen/Ybbs  
Bundesland Niederösterreich  
Seehöhe 356 m  
Gemeindefläche 131,5 km<sup>2</sup>  
Einwohnerzahl 12.959  
Hauptwohnsitze 11.499  
Zweitwohnsitze 1.615  
Gästebetten 213

#### Auszeichnungen

European Public Sector Award der Bertelsmann Stiftung  
Denkmalpflegepreis des Landes OÖ 2007  
Die innovativste Gemeinde Österreichs 2007  
Seniorenfreundlichste Gemeinde Österreichs 2008  
LandLuft Baukulturgemeinde-Preis 2012

#### Meilensteine Baukulturaktivitäten

Agenda 21 Gemeinde seit 1988  
Verkehrskonzept seit 1990  
Energiekonzept seit 2010  
Aktive Bürgerbeteiligung bei politischen Entscheidungsprozessen  
Arbeitsgruppe für Zukunftsentwicklung seit 1995  
Bau- und Energieberatung für Bauwerber  
Gestaltungsbeirat  
Beratung der Entwicklungsprozesse durch externe Fachleute  
Baukultur ist Teil der Gemeindestrategie  
Regelmäßige Erstellung von Ortsentwicklungskonzepten

#### Jahr Entwicklung

1991 Wettbewerb Gestaltungs- und Verkehrskonzept Waidhofen/Ybbs  
1995 Neugestaltung des Offenen Rathauses  
1997 Errichtung des Ybbsuferweges  
1997 Umbau des Heimatmuseums  
1998 Errichtung eines regionalen Innovationszentrums  
im ehemaligen Konviktsgebäude  
2000 Stadtprojekt Waidhofen  
2003 Sanierung und Umgestaltung des ehemaligen Zeller Schlosses  
2006 Adaptierung des Rothschildschlosses für die Landesausstellung 2007  
2008 Errichtung eines Schulzentrums einschl. Veranstaltungssaal  
2010 Umgestaltung des ehemaligen „Wintergebäudes“  
und Errichtung eines Kleinwasserkraftwerkes am Ybbsfluss  
2011 Ärztezentrum am Oberen Stadtplatz

## „Stadtkernbelebung Leerstandsmanagement Beiratswesen“

Die Stadt Waidhofen im Südwesten Niederösterreichs, nahe an der Grenze zu Oberösterreich, ist topografisch vor allem durch den Fluss Ybbs geprägt, welcher sich ähnlich einer Klamm tief in den Stadtkern einschneidet. Die Altstadt selbst befindet sich in einem laufenden Entwicklungsprozess, welcher durch einen von Arch. Ernst Beneder gewonnen Gestaltungswettbewerb im Jahr 1991 ausgelöst wurde

Die Geschichte der Stadt wurde geprägt von ihrer jahrhundertelangen Stellung als Zentrum der Eisenverarbeitung. Die Gemeinde besteht aus 10 Katastralgemeinden.



Besprechung und Diskussion mit :



Werner Krammer  
Bürgermeister  
Beruf: Lehrer  
Partei ÖVP  
bisheriger Finanz-  
und Kulturstadtrat



Franz Hörlesberger  
Stadtamtsleiter

„Als kommunal Verantwortlicher muss man sich Gedanken darüber machen, wie die Stadt in den nächsten 100 Jahren aussehen wird.“ So einfach klingt die Erklärung Wolfgang Sobotkas, heute Landeshauptmann-Stellvertreter von Niederösterreich, in den 1990er-Jahren zuerst Stadtrat und dann Bürgermeister von Waidhofen an der Ybbs, für sein Engagement für die Baukultur in seiner Heimatgemeinde. Ende der 1980er-Jahre habe es Überlegungen gegeben, welche Haltung die Stadt zum Zeitgenössischen habe, wie man sie attraktiv für innovative Firmen machen könne, und wie sie ins 21. Jahrhundert gehen möchte. 1991 wurde ein Wettbewerb für ein Gestaltungs- und Verkehrskonzept für die innere Stadt ausgeschrieben. Dazu eingeladen wurden fünf Architekten, die alle einen Bezug zu Waidhofen hatten: Ernst Beneder war hier aufgewachsen, Laurids Ortner hatte das Verwaltungs- und Fabrikgebäude der Büromöbelfirma Bene geplant, Herbert Schedlmayer war raumplanerisch tätig gewesen und so weiter.

Den Wettbewerb gewann Ernst Beneder mit einem weit über das Geforderte hinausgehenden Konzept mit 14 Planungselementen, die von einem gestalteten Ybbsuferweg über eine Parkgarage am Graben bis zu einem neuen Bahnhof und Busterminal in der Stadt reichten.

Ernst Beneder: „Unsere Aussage war, dass die Stadt nicht gestaltet werden muss, sie muss nur wieder benützt werden. Dabei bringt es nichts, dort und da ein paar Parkplätze anzulegen. Erst im Zusammenwirken vieler Maßnahmen wird sich eine Steigerung der Lebensqualität einstellen.“



### **Ernst Beneder, Architekt**

Tätig in Gestaltungsbeiräten

(Feldkirch, Krems, Steyr, Eisenstadt, Wels, Wörgl, Innsbruck)

im Architekturbeirat der BIG,

in zahlreichen Jurien und Architekturinstitutionen

(ORTE architekturnetzwerk nö, Vorsitz 1999-2001 und  
Österr. Ges. f. Architektur).

### **„Offenes Rathaus“**

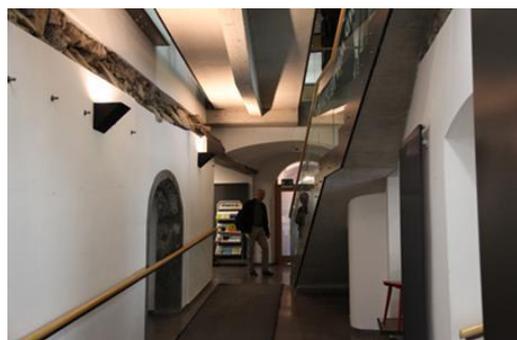
Waidhofen an der Ybbs, 1995



Die Idee war, die einzelnen Elemente mit den Bürgern zu diskutieren und über einen längeren Zeitraum nach einander zu realisieren. Das erste Projekt, das Ernst Beneder in den Jahren 1993 bis 1995 umsetzte, war die Neugestaltung des Rathauses unter dem Motto „Ein Offenes Rathaus für eine transparente Verwaltung“. Das Rathaus ist seit 1922 in einem Gebäudekonglomerat aus dem 14. Jahrhundert untergebracht, das bis ins 20. Jahrhundert unzählige Male umgebaut worden war. In den 1940er Jahren wurden noch dazu Wände und Gewölbe kaschiert, bis das Haus einer „Nazi-Trutzburg“ glich, wie Wolfgang Sobotka es nennt. Infolge der zahlreichen Umbauten waren Fensterbrüstungen in manchen Räumen auf völlig falscher Höhe und die Treppen eng und verwinkelt.

Ernst Beneder befreite das Gebäude von allem, was nutzlos oder gar schädlich für die Bausubstanz war, und ermöglichte verbesserte Abläufe, an einzelnen Stellen wurden historische Elemente freigelegt und inszeniert.

Mit viel Glas, weißen Wänden und hellen Möbeln und durch die Einrichtung des Bürgerservice im Erdgeschoß wurde das Rathaus in mehrfacher Hinsicht transparent.



Schrittweise Erneuerung  
1997 wurden Ernst Beneders Ideen eines Uferwegs an der Ybbs und der Umbau des Heimatmuseums am Oberen Stadtplatz samt Ausstellungsraum realisiert.

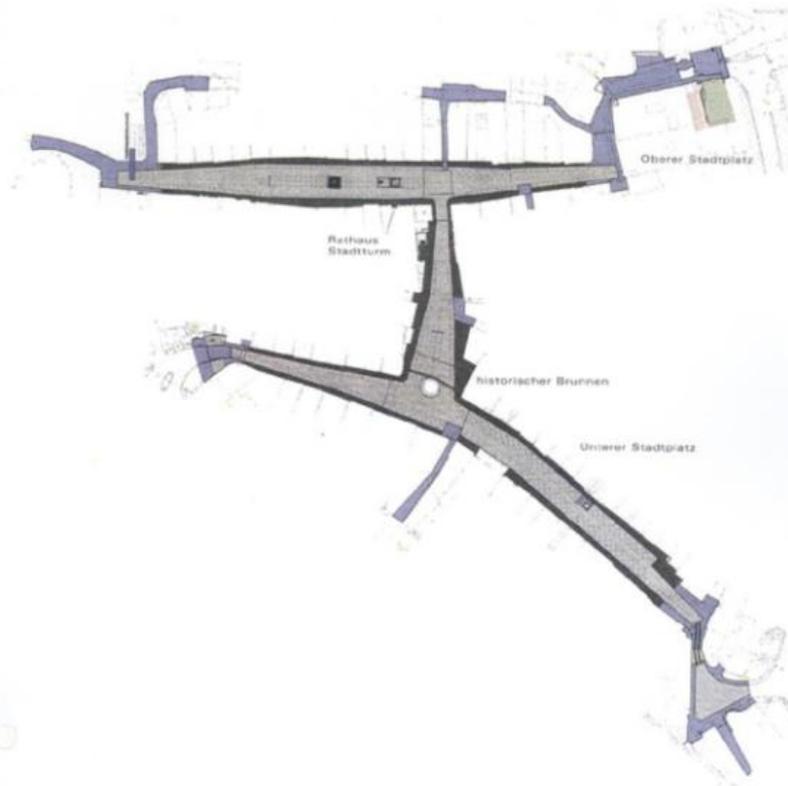


**Uferbebauung** an der Ybbs

Das Heimatmuseum ist zehn Jahre später als „5 Elemente-Museum“ ins Rothschild-Schloss übersiedelt. Das Haus wurde jüngst als Ärztehaus mit Stadtgalerie revitalisiert.



**Heimatmuseum** Waidhofen an der Ybbs, Ernst Beneder mit Anja Fischer 1998



Im Jahr 2000 wurde das „Stadtprojekt Waidhofen“ für die Gestaltung der Plätze in der Altstadt in Angriff genommen: Über dem historischen Pflaster hatten sich Asphalt-schichten angesammelt, bis der Platz so gewölbt war, dass bei starken Regengüssen das Wasser in die Geschäfte lief. Eine Generalsanierung war notwendig und erfolgte gründlich mit Erneuerung aller Einbauten, Absenkung der Oberfläche zur Mitte hin und einheitlicher Pflasterung. Für den Markt und Veranstaltungen wurden Steckhülsen für Schirme und Energiepoller eingebaut, Lichtprojektionen betonen markante Punkte. Die Bürger hätten am Stadtplatz auch gerne Bäume gehabt, erinnert sich Ernst Beneder, doch man könne vom Zentrum überall ins Grüne schauen; Waidhofen habe deshalb einen urbanen Gestus gebraucht. Dieser wurde auch durch zwei moderne Brunnen betont. Nicht alle Bürger waren jedoch begeistert über die neue Lebensqualität. Zuerst wurde über die Pflasterung diskutiert, später über die Entfernung des alten Wetterhäuschens und den Marktbrunnen am Oberen Stadtplatz. „Manche Bürger hätten gerne, dass alles so bleibt, wie es ist“, resümiert Alt Bürgermeister Wolfgang Mair die jahrelange Diskussion.

## Feuer und Glas

Fortgesetzt wurde die Debatte wenige Jahre später über das Rothschild-Schloss. Im Jahr 2002 konnte die Stadt das Schloss, in dem sich bis dahin eine Forstfachschule befunden hatte, von den Bundesforsten kaufen. Danach kam der Zuschlag für die Landesausstellung 2007 „Feuer und Erde“ gemeinsam mit St. Peter. Wolfgang Sobotka konnte den Architekten Hans Hollein dafür gewinnen, die Umgestaltung des Schlosses für die Landesausstellung und die weitere Nutzung für Museum, Bibliothek, Veranstaltungssaal und Tourismusinformation zu entwickeln.

„Das war für mich die Krönung meines architektonischen Engagements in der Stadt“, sagt Sobotka stolz. Traurig stimmt ihn jedoch, dass der Glaskubus, den Hollein aus Gründen der Maßstäblichkeit auf den Turm setzen ließ, von einigen Waidhofnern massiv kritisiert wurde. Freudig angenommen werden aber der Kristallsaal im Schloss und der geöffnete Schlosspark mit den alten Bäumen und der Anbindung an die historische Hintergasse.

Um die negative Aufmerksamkeit vom Rothschild-Schloss abzulenken, habe er 2007 schließlich den angefeindeten Brunnen Ernst Beneders am Oberen Stadtplatz „geopfert“, sagt Bürgermeister Wolfgang Mair, „damit die Luft draußen ist“. Der Brunnen steht seither als Leihgabe auf dem Gelände der Firma Bene, die gemeinsam mit dem Autohaus Lietz schon früh den Grundstein für zeitgemäßes Bauen in Waidhofen gelegt hat.

In der Stadt haben sich die Wogen mittlerweile geglättet, mehrere Firmen und Privatpersonen haben sich zu anspruchsvollen Neu- und Umbauten anregen lassen. Maßgeblich daran beteiligt ist das in Waidhofen ansässige Architekturbüro W30, das sich die Revitalisierung von leer stehenden Wohnungen in der Altstadt zur Forschungs- und Planungsaufgabe gemacht hat. „Selbst alteingesessene Waidhofner sind überrascht, dass es hier so tolle Räume gibt“, stellt Maria Schneider Dichlberger von W30 fest. Mit dem Ärztehaus im alten Museum oder dem Dachgeschoßbau beim Haus Rigler beweisen W30, dass man auch im historischen Ortskern zeitgemäß wohnen kann und nicht im Speckgürtel bauen muss.

(Auszug aus „LandLuft Baukultur-Gemeindepreis 2009, Baukultur machen Menschen wie du und ich“ von Landluft – Verein für Baukultur und Kommunikation in ländlichen Räumen)



Rothschild-Schloss  
Planung Hans Hollein  
Baujahr 2005–2007



### Auszeichnung des Landluft Baukulturgemeindepreises 2012

Mit diesem Preis werden alle drei Jahre engagierte österreichische Gemeinden und ihre BürgerInnen prämiert. Gewürdigt wird die zukunftsorientierte Entwicklung der Orte aufgrund baukulturell innovativer Maßnahmen, da diese einen entscheidenden Beitrag zur Lebensqualität im ländlichen Raum leisten. Das Ergebnis sind großartige Bauwerke und öffentliche Räume die von den BürgerInnen mitgetragen werden.

Gewertet wurde bei der Auszeichnung Waidhofens der kontinuierliche architektonische und städtebauliche Prozess, den die Stadt seit mehr als 2 Jahrzehnten beschreitet.

w30 hat gemeinsam mit der Stadt die Unterlagen für die Wettbewerbsteilnahme aufbereitet



### Architekturtag 2012

Am 2. Juni veranstaltete w30 im Rahmen der Architekturtag 2012 einen geführten Leerstandsrundgang durch brachliegende und neu belebte Stadthäuser, es wurden Türen geöffnet, Potenziale vor Augen geführt und Platz für Ideen und Perspektiven geschaffen.

Wie gehen Stadt und Bevölkerung mit der Thematik um?

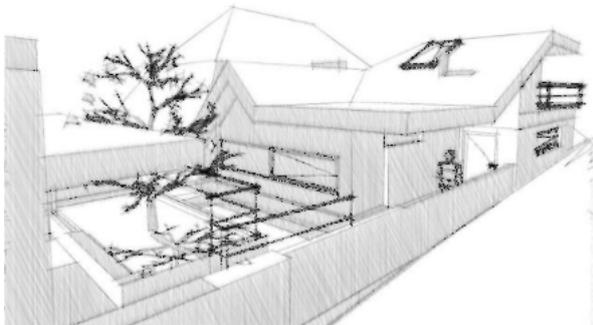
### StadtHausPerspektiven Stammtisch Alte Häuser. Neue Perspektiven: 1. Hausbesitzer-Stammtisch mit w30 architektur

Schöne Fassaden vor leeren Räumen. Historie, die verzaubert. Leerstand, der entzaubert. Hinter den geschichtsträchtigen Hüllen der Waidhofener Altstadt-Häuser liegen Wohn-, Denk- und Arbeitsräume brach, bleiben wertvolle Substanzen und Potenziale ungenutzt. Gemeinsam mit Hausbesitzern wurden Probleme erhoben und neue Perspektiven erarbeitet.





**Haus Forster**  
Architekturbüro W30  
Stadt- und  
Hammerherrnhaus  
Waidhofen an der Ybbs



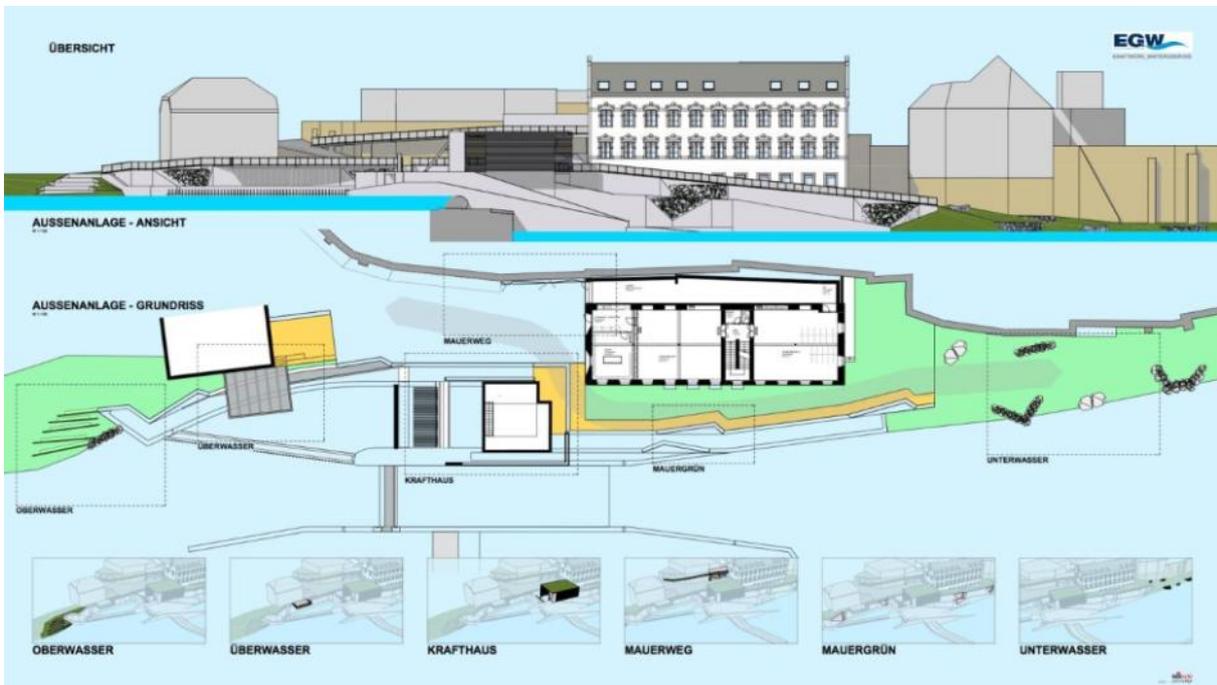
**Rigler Wohn- und Geschäftshaus**  
Architekturbüro W30  
Innenstadt Waidhofen / Ybbs  
Durchführung 2011



**Kraftwerk Waidhofen**  
Architekturbüro W30



Durch die Anschließung des Gebäudes über den neuer richteten Steg entlang der alten Stadtmauer, erfährt das Gebäude eine enorme Aufwertung. Die vorbei spazierenden Passanten bringen eine bessere Frequenz und Aufmerksamkeit für die dort befindlichen Nutzungen. Es ergibt sich eine einmalige Möglichkeit direkt am Fluss eine öffentliche Nutzung zu schaffen und dadurch den Fluss näher in die Stadt zu bringen.



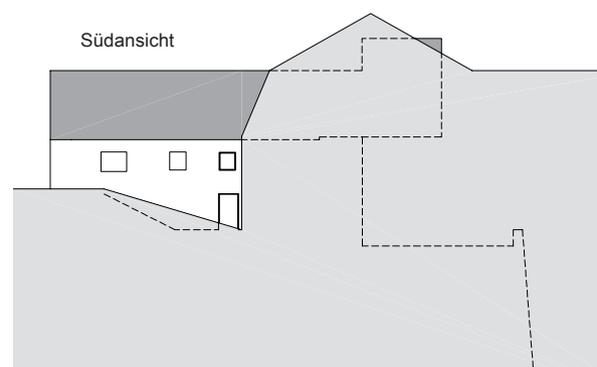
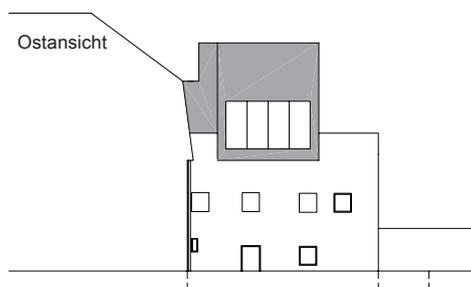


## Gernot Hertl - Architekt

1992-1997 Architekturstudium an der TU Graz  
seit 2003 Hertl.Architekten  
seit 2006 Holzbaubeirat Oberösterreich  
seit 2006 Vorstand ig\_architektur\_steyr  
2007 7th Sao Paulo International Biennial of  
Architecture – The public and the private  
seit 2008 Ortsbildbeirat des Landes Oberösterreich  
seit 2009 Vorstand afo Architekturforum Oberösterreich  
seit 2010 Sektionsvorstand der Kammer der Architekten  
und Ingenieurkonsulenten für  
Oberösterreich und Salzburg

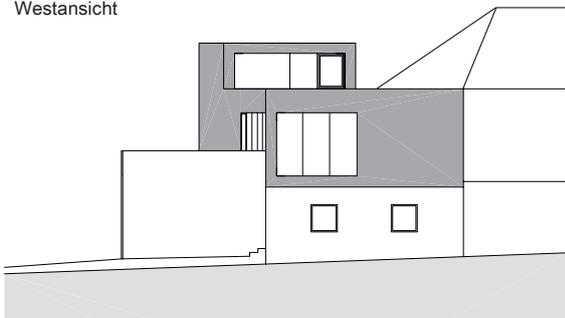
### Das Haus Kramer Waidhofen / Ybbs - 2006

Das Wohnhaus Kramer liegt inmitten einer niederösterreichischen Kleinstadt und hat noch mittelalterliche Grundmauern. In den 1970er und 80er Jahren wurde es erweitert, nun wurde es nochmals vergrößert. Dafür wurde das vorhandene Satteldach abgetragen und teilweise durch ein neues Geschoss ersetzt. Der Architekt wollte die Verzahnung mit dem Nachbargebäude auflösen und die zum Fluss geschlossene Gebäudekante öffnen.

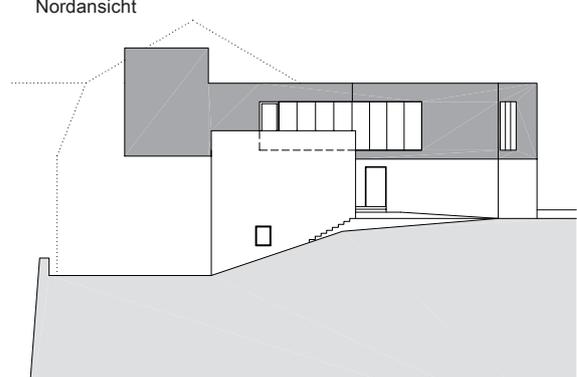




Westansicht



Nordansicht





## Johann Stixenberger

Ausbildung Land u. Forstwirtschaft  
seit 1991 Mitarbeiter der Dorf- und Stadterneuerung Niederösterreich  
seit 2004 Innenstadtkoordinator in Waidhofen Ybbs  
Vorstandsmitglied: Verein Stadtmarketing Waidhofen/Ybbs  
Geschäftsführer der Hoflieferanten Biohandel GmbH & Co KG,  
Betreiber von 2 Bioeinkostmärkten in Waidhofen/Ybbs und Steyr  
Praktizierender Biobauer

### Ein Netzwerk zwischen Gemeinde, Wirtschaftsbund, Stadtmarketing und NÖ Stadterneuerung

#### Ausgangssituation

Waidhofen an der Ybbs war wie viele andere Städte vom rasanten Strukturwandel im Handel- und Gewerbebereich stark betroffen. Ab 1990 konnte man diese schleichende Entwicklung im Innenstadtbereich stärker verspüren.

#### Der Tiefpunkt

war dann 2003/2004 erreicht - hier standen in der Innenstadt rund 2.500 m<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsflächen leer, rund 1/4 der Innenstadtgeschäfte war geschlossen.

Diese Entwicklung wurde durch einige Faktoren noch verstärkt, wie:

- die Übersiedelung der Hoferfiliale aus dem Stadtgebiet auf die grüne Wiese
- Samstags schulfrei an den Pflicht- und Mittelschulen
- Absiedelung eines Facharztcenters aus der Innenstadt

Die umfangreichen Leerstände und die Tatsache, dass es 2007 in Waidhofen eine Landesausstellung geben wird, waren dann der Auslöser zur Innenstadtbelebung.

Zu diesem Zeitpunkt wurde gerade das Pilotprojekt der NÖ Stadterneuerung zur Ortskernbelebung gemeinsam mit ECO PLUS u. der NAFES Aktion sowie der WK gestartet, Waidhofen wurde Pilotstadt.

### Hauptfaktoren und Maßnahmen für den Erfolg

- der Impuls Landesausstellung wurde gut genutzt

- klares Ziel, die vielen Leerstände bis zum Landesausstellungsjahr 2007 zu beseitigen

- ein Bündel an Wirtschaftsförderungen schaffte auch einen finanziellen Anreiz, vor allem der Mietzuschuss war ein wichtiger Anreiz zur Ansiedelung

- ein professionelles Leerflächenmanagement, intensive Bemühungen bei der Branchenansiedelung  
- rund 33 neue Betriebe und 18 Betriebserweiterungen und Übersiedelungen innerhalb der Innenstadt

- kundenfreundliche Parkraumbewirtschaftung

- besonders unternehmerfreundliche Behördenverfahren

- optimale Betreuung der Handelsbetriebe durch das Stadtmarketing

- die Hauseigentümer haben verstanden, dass nur ein saniertes Haus vermietbar ist

Es wurde nicht nur Kosmetik für das Ausstellungsjahr betrieben, sondern eine nachhaltige Innenstadtbelebung gestartet. Nach der Landesausstellung haben sich in den Jahren 2008 bis 2012 weitere 19 neue Betriebe im Zentrum von Waidhofen angesiedelt, die Anzahl der Betriebsschließungen blieb in diesem Zeitraum im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren unverändert.

## **Innenstadtbelegung bzw. Innenstadtkoordination**

Durch die aktive Leerflächenvermittlung und Brachenansiedelung gab es innerhalb von 9 Jahren rund 51 Veränderungen bei unseren Innenstadtgeschäften.

33 Betriebe bzw. Branchen sind neu gekommen, bei den restlichen 18 Betrieben handelt es sich um Erweiterungen, Betriebsübernahmen und Umzüge. Natürlich gab es auch Betriebsschließungen.

Vor allem die 15 Nahversorgerbetriebe im Stadtkern (Lebensmittelgeschäfte, Trafiken, Bäcker, Fleischhauer, Kaffeehäuser) bringen rund 50 % der täglichen Kundenfrequenz.

Der Wochenmarkt am Dienstag und Freitag ist unser größter Frequenzbringer.

Die vielen Fachgeschäfte und der historische Stadtraum sind Waidhofens Stärke, dem Kunden und Besuchern wird ein ansprechendes Ambiente vermittelt.

## **Welche Auswirkungen hat dieser Erfolg jetzt für Waidhofen**

- Neue Arbeitsplätze in der Innenstadt - durch das zusätzliche Verkaufspersonal bei den Neugründungen und Erweiterungen sowie Übersiedelungen.

- Die rund 51 Veränderungen (Neugründungen, Erweiterungen, Übersiedelungen) lösten zusätzliche Investitionen im Bau- und Baunebengewerbe aus.

- Eine Frequenzsteigerung, somit sind also mehr Personen in der Innenstadt.

- Zurückgewinnung von Kaufkraft nach Waidhofen

- Steigerung der gesamten Parkeinnahmen

- Mit den EK-Gutscheinen und dem Weihnachtsgewinnspiel des Stadtmarketings wird Kaufkraft an Waidhofen gebunden.

- Wertsteigerung der Häuser in der Innenstadt, denn ein vermietetes Haus bringt mehr Einnahmen als ein leerstehendes Haus bzw. hält seinen Verkehrswert.

Natürlich hat der Erfolg viele Väter, denn ohne engagierte Unternehmer und auch der Bereitschaft der Hausbesitzer ihre Objekte mietfähig zu adaptieren, wäre das alles nicht möglich.

Das Netzwerk Innenstadtbelegung schafft die Rahmenbedingungen und die Unternehmer handeln.