

PARTNERSCHAFT FÜR REGIONAL- ENTWICKLUNG

DAS ZUKUNFTS-
PROGRAMM
VON AVORIS FÜR
GEMEINDEN



Café und Coworking Space im revitalisierten Kremplhof
im steiermärkischen Leoben (@jakabfoto.com)

AVORIS BAUT AUF DAS ÖKOSYSTEM MARKTPLATZ Warum die Gemischte Nutzung der Feind des Leerstandes ist

Verödung, Niedergang, Verfall. Es sind drastische Begriffe, mit denen ein Phänomen beschrieben wird, das viele Kommunen unter Druck setzt: Der Leerstand in Innenstädten oder Ortszentren kann jene städtischen Ökosysteme, die über Jahrzehnte entstanden sind, aus der Balance bringen. Noch dazu kommt er oft völlig überraschend. Etwa, weil ein Gastronomie-, Handels- oder Gewerbebetrieb in die Insolvenz rutscht oder keinen Nachfolger findet.

Das kann einen Dominoeffekt auslösen – aber auch die Chance für einen Neustart sein. Der Schlüssel dafür ist das Konzept der Gemischten Nutzung. Sie schafft Orte der Begegnung, die in Orts- und Stadtzentren für jene Frequenz sorgen, die Handel, Gewerbe und Gastronomie so dringend brauchen und Menschen hohe Lebensqualität bietet.

Eindrucksvoll beschreibt Robert Seethaler in seinem Roman „Der Trafikant“ jenes pulsierende Leben, das viele Stadt- und Ortszentren ausmacht. „Die Stadt brodelte wie der Gemüsetopf auf Mutters Herd. Alles war in ununterbrochener Bewegung, selbst die Mauern und Straßen schienen zu leben, atmeten, wölbten sich.“ Das sind die Eindrücke von Seethalers Romanhelden Franz Huchel, als er das erste Mal nach Wien kommt. Weil Orts- und Stadtzentren daneben aber auch Ruhezone wie Parks, Bibliotheken oder Cafés bieten, sind sie für viele Menschen ein Sehnsuchtsort mit ungebrochener Anziehungskraft. „Diese Ortszentren und Grätzl sind Ökosysteme, die sich über lange Zeit entwickelt haben, aber sehr schnell aus der Balance geraten können“, erklärt AVORIS-Gründer und -Geschäftsführer Dominik Peherstorfer. „Sind sie bedroht, muss man schnell und behertzt handeln.“

ARTENVIELFALT STATT MONOKULTUREN

Wer eine Ähnlichkeit zwischen pulsierenden Ortskernen oder Stadtzentren mit der Artenvielfalt von Naturlandschaften erkennt, sieht auch, wodurch diese

bedroht sind. Beenden Monokulturen die Biodiversität in der Natur, so bringt ein extrem eingeschränkter Branchenmix das Ökosystem Marktplatz aus der Balance. Oft entsteht so ein Mangel an Kleidungs-, Lebensmittel- oder Elektrohandelsgeschäften, Blumen- und Buchhandlungen oder klassischen Gastronomiebetrieben. Es fehlt am Lieblingslokal um die Ecke, dem kleinen Greißler und kleinen Läden mit vielfältigem Angebot. Diesem Trend könne man gezielt begegnen, argumentiert Wiesinger. „Gerade Handels-, Gewerbe-, oder Gastronomiebetriebe brauchen Flächen in der passenden Größe und eine gute Erreichbarkeit für ihre Kundschaft. Beides zur Verfügung zu stellen, ist das Ziel von AVORIS. In enger Partnerschaft mit den Gemeinden ist es leichter zu erreichen.“

„Diese Ortszentren und Grätzl sind Ökosysteme, die sich über lange Zeit entwickelt haben, aber sehr schnell aus der Balance geraten können“



Dominik Peherstorfer
Geschäftsführender
Gesellschafter von AVORIS



Architekturskizze G'mischer Block (© thochn)

AUS GESCHICHTE ZUKUNFT MACHEN

Völlig anders stellte sich für AVORIS der in den 1890er Jahren errichtete Kremplhof im Zentrum von Leoben dar. Der denkmalgeschützte Gründerzeit-Bau hatte über viele Jahrzehnte seine ursprüngliche Anziehungskraft sukzessive eingebüßt. Als AVORIS den Prachtbau 2017 kauft, ist dieser sanierungsbedürftig und von einem hohen Leerstand geprägt. Heute ist das Baujuwel nicht nur umfassend und aufwändig saniert, sondern auch wieder vollvermietet. Mit einem bunten Mietermix sorgt der Kremplhof für frische Impulse in der Stadt. Seine repräsentativen Räumlichkeiten werden als Wohnraum, Ordinationen, Büros für Rechtsanwälte, Steuer- und Vermögensberater, eine Versicherung sowie als Parteilokal und Co-Working-Space genutzt. Damit hat AVORIS nicht nur einem Gebäude mit viel Geschichte eine Zukunft gegeben. Auch die Leobener Innenstadt profitiert von der zusätzlichen Belebung und erhöhten Frequenz in den Geschäften und Lokalen. Erfolgreich hat man sich somit gegen einen anhaltenden Trend gestemmt: Das stetige Abwandern von Geschäften und Konsumenten in Einkaufszentren am Stadtrand. „Schon eine einzelner Leerstand kann diesen fatalen Dominoeffekt auslösen. Deshalb lohnt es sich, bereits bei den ersten Symptomen entschlossene Gegenmaßnahmen zu ergreifen“, argumentierte Peherstorfer.

GEMISCHTE NUTZUNG ERZEUGT SYMBIOSE

Wie gut das gelingen kann, zeigen zwei Beispiele eindrucksvoll. Beim Stadtteilzentrum Weidfeld in Traun hat die Stadtgemeinde den Neubau mit der Herstellung der nötigen Infrastruktur der Anbindung an das Straßennetz und den öffentlichen Verkehr begleitet. So ist dort inmitten eines Wohngebiets ein moderner, barrierefreier Marktplatz in idealtypischer gemischter Nutzung als Begegnungszone entstanden. Supermärkte, eine Fahrschule, Blumenhandlung, Apotheke, ein Gesundheitszentrum mit integrierter Primärversorgung, ein Bandagist, ein Friseur, ein Café und ein italienisches Restaurant sowie weitere Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen bilden eine gelungene Symbiose. „In diesem Nutzungsmix entsteht automatisch eine Besucher- und Gästefrequenz, von der alle profitieren“, erklärt Peherstorfer. So hat sich das STZ Weidfeld rasant zum neuen Zentrum des Stadtteils St. Dionysen entwickelt, das auch den BewohnerInnen des Seniorenheimes gegenüber eine aktive Teilhabe am öffentlichen Zusammenleben – und damit Lebensqualität – ermöglicht.

SIE HABEN INTERESSE AN EINER ZUSAMMENARBEIT?



Mag. Armin Pachinger
Projektmanagement

AVORIS GmbH
Karlgasse 15/5, 1040 Wien
M +43 660 980 81 16
T +43 1 585 02 84
E pachinger@avoris.at

www.avoris.at



Lassen Sie uns gemeinsam lebenswerte Projekte umsetzen. Wir freuen uns über einen Austausch bei uns im Büro gleich hinter der Karlskirche in Wien, bei Ihnen im Büro oder gerne auch im Wirtshaus ...

Follow us

AVORIS