



ÖSTERREICHISCHER BAUKULTUR REPORT 2011

Ausdauer, Ottensheim, Oberösterreich

Marktgemeinde Ottensheim

Lage: Bezirk Urfahr Umgebung

EinwohnerInnenzahl: ca. 4.850

Siedlungsstruktur: kompaktes Siedlungsgebiet um einen historischen Marktkern

Bauamt: Bauamtsleiter Philipp Tschavoll,
Raumplaner, Ing.-

Ottensheim ist eine an der Donau gelegene Marktgemeinde im unmittelbaren Umland von Linz. Das Zentrum des Ortes bildet der Marktplatz, der 2001 von Boris Podrecca neu gestaltet wurde. Direkt am Marktplatz befindet sich auch das Amtshaus, dessen Zubau und Sanierung 2010 mit dem Österreichischen Bauherrenpreis prämiert wurde. Die Gemeinde zeichnet sich nicht nur durch interessante Einzelprojekte aus, sondern auch durch eine Entwicklungsplanung, die sich sehr engagiert in Veranstaltungen, Partizipationsprojekten und Beratungsangeboten mit der Vermittlung von Baukultur an die BürgerInnen auseinandersetzt.

Bauberatung im Amtshaus

Die Gemeinde ermutigt Bauinteressierte, möglichst früh im Planungsstadium Kontakt aufzunehmen. Einmal im Monat werden Bauberatungen angeboten, bei denen der Bauamtsleiter, der Amtssachverständige des Landes Oberösterreich, der Ortsplaner der Gemeinde und zumeist auch die Bürgermeisterin anwesend sind. Die Beratungstermine sind im Allgemeinen sehr begehrt; die Informationen dazu befinden sich sowohl im Amtsblatt als auch auf der Gemeinde-Homepage.²⁵ Die Bauberatung ist für die BauherrInnen kostenlos und wird von der Gemeinde finanziert; sie richtet sich nicht nur an private HausbauerInnen, sondern auch an Gewerbetreibende oder Bauträger. Die seit 2006 von der Gemeinde angebotenen Bauberatungen haben Verbesserungen in der Hinsicht gebracht, dass viele Konflikte



Offenes Amtshaus Ottensheim, Oberösterreich, als gelungenes Beispiel für den Umgang mit und Ergänzung von bestehender Bausubstanz, ausgezeichnet mit dem Bauherrenpreis 2010 (SUE Architekten, 2010)

im Vorfeld abgefedert werden können und dadurch für alle Beteiligten auch eine große Zeitersparnis entsteht. Die Gemeinde hat zwar am Beginn höhere Investitionen, die sich aber im Idealfall durch die Reduzierung späterer Konflikte bezahlt machen.

Zur Vorbeugung von Konflikten wird außerdem im Vorfeld von Plangenehmigungsverfahren (Flächenwidmungs- und Bebauungspläne) in der Regel eine sogenannte »vorgezogene Bürgerbeteiligung« seitens der Gemeinde initiiert, zu der die betroffenen AnrainerInnen zur Information und zur Abgabe einer ersten Stellungnahme eingeladen werden.

Das Bauamt

Der Bauamtsleiter Philipp Tschavoll hat in Österreich und Frankreich Raumplanung/

Regionalplanung studiert und ist als Akademiker in dieser Position in einer Gemeinde dieser Größe eher die Ausnahme – meistens übernehmen HTL-Ingenieure diese Aufgabe. In diesem Zusammenhang wird kritisiert, dass sich das Bezahlungsschema nach der Dienstzeit im öffentlichen Dienst richtet, während sonstige Berufserfahrungen unberücksichtigt bleiben. Es gibt seitens des Landes Oberösterreich zwar genaue Anforderungsprofile bezüglich der Kompetenzen für die einzelnen behördlichen Stellen, diese berücksichtigen allerdings nur die EinwohnerInnenzahl und nicht den Komplexitätsgrad der Gemeinde. Philipp Tschavoll würde die Gemeinde Ottensheim komplexer einschätzen als die EinwohnerInnenzahl von circa 4.850 schließen lässt: Im Linzer Agglomerationsraum an einer Bahnlinie und

den Bundesstraßen B 127 und B 131 gelegen, gibt es durch den starken Zuzug relativ hohe Baulandkosten; es existieren sowohl Privathausbau als auch Mietwohnungsbau, zudem besteht der Druck seitens der InvestorInnen, Genehmigungen für Einkaufszentren und Gewerbegebiete zu bekommen. Auch zusätzliche Initiativen, wie etwa die LA 21-Projekte, bedeuten natürlich einen Mehraufwand für die Gemeindeverwaltung.

Ortskernentwicklung

In Ottensheim laufen zurzeit zwei Projekte der Lokalen Agenda 21. Ein weiteres LA 21-Projekt mit dem Titel »Raumsuche«, in dem es darum ging, eine geeignete Erweiterung für die Musikschule zu finden, die gleichzeitig auch von anderen Institutionen und Initiativen genutzt werden kann, wurde vor Kurzem abgeschlossen. Die beiden aktuellen Projekte (Ortskernentwicklung und NANK – Neue Arbeit/Neue Kultur) haben die Zentrumsaufwertung und innere Verdichtung als Alternative zur Baulanderweiterung zum Ziel. Das zusätzlich im Rahmen der Bestrebungen zur flächensparenden Baulandentwicklung vom Land Oberösterreich geförderte Projekt *Ortskernentwicklung* ist vor allem als Prozess der Bewusstseinsbildung zu sehen. Es soll sowohl die Bereitschaft der HauseigentümerInnen, zentral gelegene Häuser für neue Nutzungen zugänglich zu machen, gefördert werden als auch das Wissen darüber, wie der Altbestand renoviert und saniert werden kann und welche rechtlichen Fragen zu klären sind. Ziel ist vor allem die Vernetzung von Raumsuchenden und EigentümerInnen: Erstere können ein Profil von sich und ihrem Vorhaben inklusive Raum- und Mietvorstellungen erstellen, dieses liegt öffentlich auf und wird im Internet publiziert, um dann im Idealfall von EigentümerInnen mit passenden Räumen kontaktiert zu werden.²⁶

Durch das laufende Projekt ist die Öffentlichkeit für die erwähnten Themen sensibilisiert worden und durch die erfolgten Analysen von bestehenden historischen Häusern wurde die Basis für die Umsetzung von konkreten Projekten (Sanierung, Um-

bauten etc.) geschaffen. Da die Erwartungen der Beteiligten zum Teil recht hoch sind, etwa was Mieterwartungen und Vorhaben großvolumiger Aufstockungen betrifft, ist es dennoch ein langsamer Entwicklungsprozess.

Umgang mit Konflikten und Widersprüchen

Im Allgemeinen bestehen die Schwierigkeiten darin, die Wünsche des Einzelnen und die Anliegen der Gemeinde sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen unter einen Hut zu bringen. Das zeigt sich sehr deutlich in der Problematik, dass die Gemeinde einerseits das Ziel der Ortskernentwicklung verfolgt und gleichzeitig den Ausbaubestrebungen der HauseigentümerInnen Grenzen setzen muss. Ein Problem ist, dass sich einzelne negative Beispiele nachteilig auf die gesamte Entwicklung des Quartiers auswirken können. Schwer zu vermitteln ist hier vor allem, dass es nicht nur um das einzelne Objekt geht, sondern immer um das städtebauliche Umfeld.

Das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1 mit dem Ziel eines maßvollen Wachstums wurde im Rahmen der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6 kürzlich überprüft und behält Gültigkeit, insbesondere was die bestehenden Bauland- bzw. Siedlungsgrenzen betrifft. Ein Fachmarktzentrum an der B 127 – Rohrbacher Straße, das dem Örtlichen Entwicklungskonzept widersprochen hätte, wurde verhindert. Ein Masterplan für die Wirtschaftsachse B 127 wurde ausgearbeitet und soll in das Ortsentwicklungskonzept einfließen. Bürgermeisterin Ulrike Böker: »Es ist nicht einfach, die auf kurzfristigen finanziellen Profit ausgerichteten Investitionen mit den Zielen langfristiger Planungen in Einklang zu bringen.«²⁷

Einer der schwierigsten Aspekte der Planung ist das Thema Verkehr; innovative Lösungen, wie zum Beispiel Shared-Space-Konzepte, die bei weitgehendem Verzicht auf Markierungen und Beschilderungen auf die gegenseitige Verständigung der VerkehrsteilnehmerInnen setzen, sind nur im Rahmen

von Sonderprojekten möglich, weil sie individuell für jede konkrete Situation entwickelt werden müssen. Die verkehrstechnischen Regulierungen können nur dann im Einklang mit der Straßenverkehrsordnung entfallen, wenn an ihre Stelle eine neue und »sprechende« Gestaltung des Stadtraumes tritt, die allen Anwesenden im öffentlichen Raum klar vermittelt, wie sie sich dort angemessen verhalten.

Bürgermeisterin Ulrike Böker spricht auch die schwierige Entscheidungsposition an, in der sie sich als wesentliche Akteurin im Genehmigungsverfahren befindet: »Die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister haben selten die fachlichen Kompetenzen in Architektur, Städtebau oder Raumplanung und außerdem fehlt ihnen oft die nötige Distanz zu den Bürgerinnen und Bürgern. Es wäre daher ein wichtiges Anliegen, dass es seitens des Gesetzgebers mehr Motivation und Förderungen gibt, sowohl die Entscheidungsträger zu qualifizieren als auch die Bevölkerung durch Bildungsangebote und Veranstaltungen zu informieren.«

Amtshaus Ottensheim²⁸

Nach vielen Diskussionen um das Thema Ortskernentwicklung wurde von der Politik das alte, baufällige Gusenleitnerhaus in zentraler Lage am Hauptplatz angekauft, um mit gutem Beispiel in der Ortskernentwicklung voranzugehen. Ein zunächst überlegter Abbruch wurde vom Bundesdenkmalamt vereitelt, einige PolitikerInnen sahen daraufhin die Lösung in einer Abwanderung des Gemeindeamtes an die Peripherie. Nach der Erstellung des Raumprogramms durch das Land Oberösterreich in Kooperation mit der Gemeinde wurde ein offener Architekturwettbewerb mit einer internationalen Jury ausgelobt und ein Siegerprojekt ausgewählt, das einen sehr extremen Ansatz gewählt hatte. Der Entwurf sah vor, den Gemeindesaal als Pavillon am Marktplatz zu platzieren, als sichtbares Zeichen für Offenheit und als Einladung an alle BürgerInnen zur Teilnahme an politischen Prozessen. Der Ort für die Gemeindeverwaltung wäre das sanft renovierte Gusenleitnerhaus, das durch

das Herauslösen der großen Saalflächen nur unwesentlich zu verändern gewesen wäre.

Dieser Entwurf war nicht nur ungewöhnlich, sondern hat auch das Wettbewerbsareal überschritten bzw. verlassen. Die Entscheidung der Jury hat natürlich einige MitbewerberInnen vor den Kopf gestoßen, die Lösung hat aber die Zielsetzung und die Grundabsicht der Gemeinde getroffen und wurde deshalb mit dem ersten Preis prämiert.

Die Diskussionen in mehreren BürgerInnenversammlungen zeigten letztendlich, dass das Projekt aufgrund des Widerstands der Öffentlichkeit nicht realisierbar war. Die Wettbewerbsgewinner erarbeiteten eine Variante, die einen Gemeindesaal abseits des Marktplatzes und im Anschluss an das bestehende Gebäude als Lückenschluss in der Linzer Straße vorsah. Die Intention für den Saal, gedeckter öffentlicher Raum zu sein, sollte auch an diesem neuen Ort umgesetzt werden. Die Bürgermeisterin hat zur Entscheidungsfindung den Ortsbildbeirat des Landes um Unterstützung ersucht, obwohl es normalerweise bei Wettbewerbsverfahren keine Befassung durch den Beirat gibt, denn üblicherweise liegt durch die Juryentscheidung ohnehin ein klares Ergebnis vor. In diesem Fall war das alte Wettbewerbsprojekt aber wesentlich verändert worden, sodass das Land der Gemeinde bei der Problemlösung durch das Instrument des Ortsbildbeirates eine Hilfestellung geben konnte.

Das Amtshaus Ottensheim stellt ein besonders gelungenes Beispiel einer lösungsorientierten Entscheidungsfindung dar, weil das Grundanliegen der Gemeinde, einen offenen Gemeindesaal zu schaffen, nicht aufgegeben wurde, obwohl sich das realisierte Projekt vom ursprünglichen Wettbewerbsbeitrag weg- und weiterentwickelt hat. Die Gesamtkosten lagen bei rund 2,8 Millionen Euro, wobei das Land Oberösterreich Fördermittel von 2 Millionen Euro (rund 71 Prozent) gewährte. Die Kosten des Wettbewerbs beliefen sich auf circa 42.200 Euro. Ausloberin war die Marktgemeinde Ottensheim, als Vorprüfer fungierte Arch. DI Klaus Hagenauer

und die Jury setzte sich aus vier FachpreisrichterInnen und vier SachjurorInnen zusammen. Die Planung und Bauleitung wurde von den Architekten übernommen, ein eigener Arbeitskreis »Amtshaus Neu«, bestehend aus Bürgermeisterin, GemeindemandatarInnen sowie VertreterInnen der Gemeindeverwaltung wurde eingesetzt, der das gesamte Bauvorhaben begleitete.

Der intensive und lange Prozess hat sich schlussendlich bezahlt gemacht, weil nicht nur das realisierte Ergebnis durch seine Qualität und Bürgernähe besticht, sondern das Amtshaus mit einer Vielzahl an Preisen ausgezeichnet wurde sowie als Best-Practice-Beispiel bei Vorträgen und Kongressen gezeigt wird. Und es stellt eine echte Initialzündung für die weitere Belebung des Ortskerns dar.

Fallbeispiel

Die europäische Dorfer