LAND SALZBURG

STADT HALLEIN

FH Salzburg

Kreislaufwirtschaft und Stadtplanung: Urbane Stadtentwicklung durch Partizipation am Beispiel Hallein (Salzburg)

Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

Philip Lechner | Stefan Netsch | Elmar Schüll | Christine Vallaster

Salzburg / Puch, Juli 2022

Impressum

Fachhochschule Salzburg GmbH
Urstein Süd 1, 5412 Puch/Salzburg, Austria
Gerichtsstand Salzburg, FN166054y
office.bwi@fh-salzburg.ac.at | www.fh-salzburg.ac.at

Stadtgemeinde Hallein
Schöndorferplatz 14, 5400 Hallein, Austria
stadtamt@hallein.gv.at | www.hallein.gv.at

Diese Publikation entstand im Rahmen des Forschungsprojektes „Circular Economy – Auf der Suche nach kreislaufgeprägten Innovationen für die Gestaltung von Leerständen in Erdgeschosszonen“ – einem Kooperationsprojekt der Stadt Hallein und der Studiengänge Betriebswirtschaft – Fachbereich Marketing & Relationship Management (MRM), Smart Building in Smart Cities (SMC) – Fachbereich Städtebauliche Planung und Soziale Innovation (SOZ) – Forschungsgruppe Innovation und Gesellschaft der Fachhochschule Salzburg (Puch / Urstein). Das Projekt wurde vom Land Salzburg gefördert.

Layout / Design: **Daniela Gnad**
Pictures: **© Shutterstock.com; M. Style, BsWei**
Verantwortlich für Broschüreninhalt: **FH Salzburg**

Inhaltsverzeichnis

1. Kreislaufwirtschaft und Stadtplanung 4

2. Stadtplanung & Strukturprobleme 7

I. Leerstände zentraler gewerblicher Flächen 7

II. Infrastrukturelle Defizite 7

III. Sich selbst verstärkende Struktureffekte 8

3. Partizipation und Bürger*innenbeteiligung als neuer Planungsimpuls in Richtung lebenswerte Stadt . . . 10

4. Fallbeschreibung und empirische Vorgehensweise 13

I. Datensammlung 13

a. Leerstandserhebung 13

b. Beteiligungsprozess: Tiefeninterviews 14

c. Open Innovation Wettbewerb 15

5. Ergebnisse 19

I. Leerstandserhebung in der Stadt Hallein 20

II. Beteiligungsprozess: Ergebnisse der Interviews 25

III. Open Innovation Ideenwettbewerb 28

a. Gewinnerideen 28

b. Ideen-Cluster 30

IV. Strukturelle Aspekte der Leerstände in Hallein 33

a. Ortsbildschutz 33

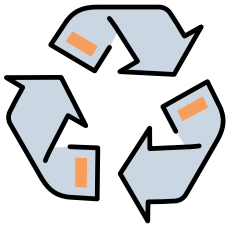
b. Verkehr 34

c. Eigentümer*innenstruktur 34

d. Strategische Ziele in der Stadtentwicklung 34

6. Umsetzung von Ideen und Folgeprojekte 35
I. Allgemeine Stadtentwicklung 35
II. Businesspläne 35
III. Urban Gardening 36
IV. Public Design Hallein 37
V. My Learning Space 39
7. Handlungsempfehlungen 41
8. Literaturverzeichnis 44
9. Abbildungsverzeichnis 48

1 Kreislaufwirtschaft und Stadtplanung



Das lineare Wirtschaftsdenken („Wegwerfwirtschaft“), das einem expansiven Wirtschaftsmodell folgt und auf grenzenloses Wachstum hin ausgerichtet ist, kommt an seine Grenzen: Klimakrise, Ressourcenknappheit und der Verlust der Biodiversität sind nur einige Beispiele für die Herausforderungen, welche die Gesellschaft zu meistern hat (Leggewie und Welzer 2009).

Abbildung 1: Kreislaufwirtschaft im Kontext der Stadtentwicklung

Schon seit jeher besteht ein Spannungsfeld zwischen Zielen des Umweltschutzes und dem wirtschaftlichen Streben nach Wachstum. Mit dem „Brundtland-Bericht“ wurde bereits 1987 formuliert, wie mit diesem Spannungsverhältnis umgegangen werden sollte: Die Befriedigung der Bedürfnisse der Gegenwart darf nicht auf die Kosten künftiger Generationen gehen (Hauff und Brundtland 1987). Nichtsdestotrotz zeigt die derzeitige Entwicklung, dass die Belastungsgrenzen der Erde weiter überschritten werden und Umweltschutzmaßnahmen zumeist nur symptomatisch wirken. Deshalb wird nach Möglichkeiten gesucht, die Wechselbeziehungen zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem durch den Einsatz von Technologie neu zu justieren, das Spannungsverhältnis zu entschärfen und insgesamt eine nachhaltige, das heißt auf Dauer durchhaltbare Entwicklung sicherzustellen (Schally 2020).

Die Kreislaufwirtschaft wird von der Europäischen Union als eine Chance gesehen, um die aktuellen Herausforderungen wie Klimakrise, Rohstoffknappheit oder Verlust der Artenvielfalt zu meistern. Die Kreislaufwirtschaft (im Vergleich zum linearen Wirtschaftsmodell) ist ein Modell der Produktion und des Verbrauchs, bei dem bestehende Materialien und Produkte möglichst schonend eingesetzt werden, d. h. so lange wie möglich, geteilt, geleast, wiederverwertet und recycelt werden (Weber und Stutchey 2019). Durch den Wiedereinsatz oder die Umnutzung von Ressourcen und die Schließung von Materialkreisläufen sollen der Verbrauch von Rohstoffen und Energie sowie die Emission von Schadstoffen reduziert werden (Europäische Kommission 2022).

Nachfolgende Abbildung 2 stellt zirkulär ökonomische Prozesse dar:

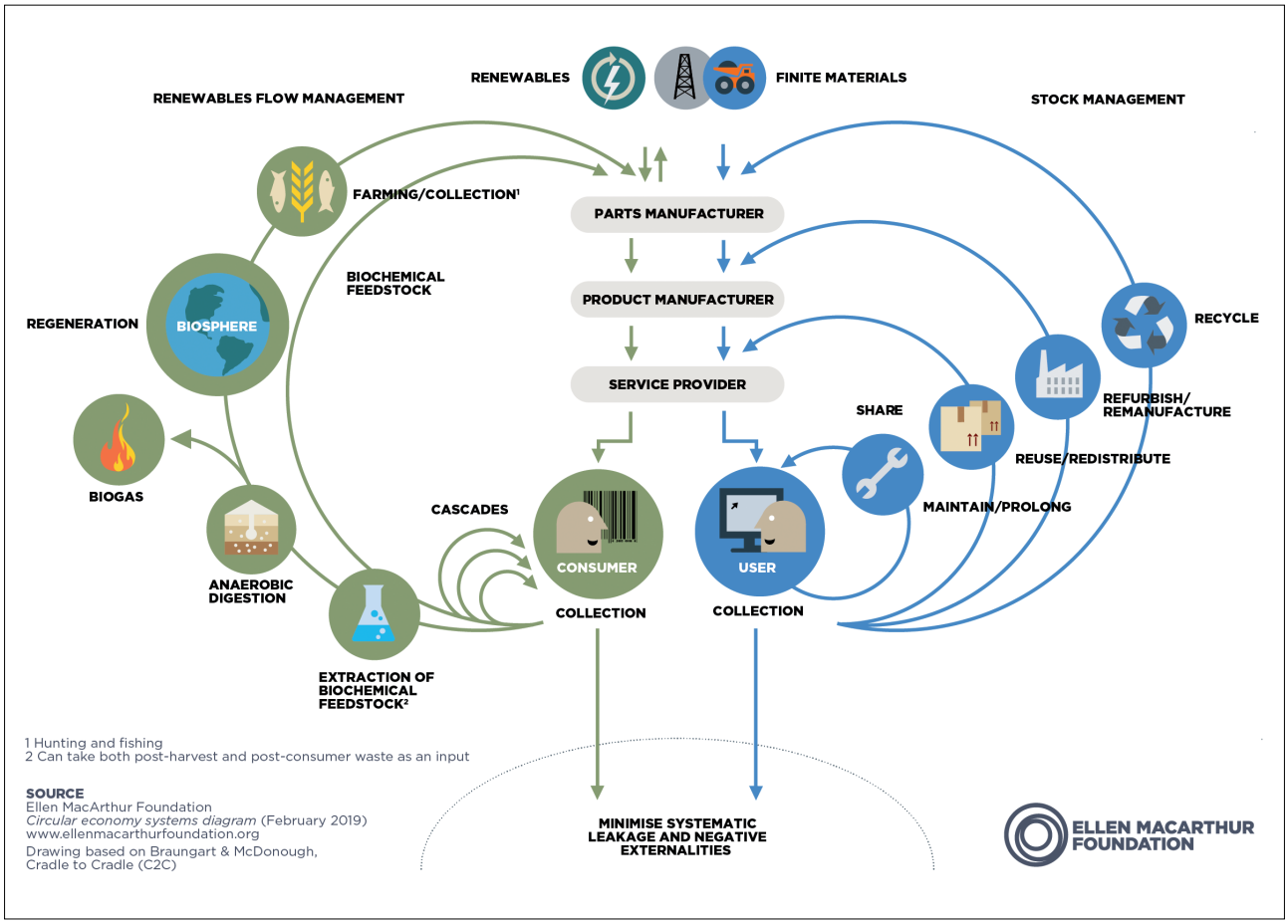


Abbildung 2: Butterfly Diagramm (Ellen MacArthur Foundation 2019)

Im Gegensatz zu linearen Wirtschaftsmodellen, findet die Wertschöpfung nach der Idee der Circular Economy in wiederkehrenden Kaskaden statt. Das Butterflymodell stellt den kontinuierlichen Materialfluss in zwei Kreisläufen dar: dem biologischen Kreislauf (links) und dem technischen Kreislauf (rechts). Im biologischen Kreislauf werden organische Produkte nach einer möglichst effizienten Nutzungsdauer in Form von Biomasse weitergenutzt oder dem natürlichen Biosphären-Kreislauf als Dünger rückgeführt. Im technischen Kreislauf werden Produkte durch Wiederverwendung, Wiederaufbereitung, Reparatur, Produktumnutzung oder durch Recycling im zirkulär ökonomischen Kreislauf gehalten. Dadurch kann der Ressourcenbedarf insgesamt vermindert werden (Ellen MacArthur Foundation 2019).

Plausibel erscheint der Ansatz der Kreislaufwirtschaft im Sinne der Recyclingthematik von Wert- und ehemaligen Rohstoffen. Gebäude können ebenso im Sinne der Kreislaufwirt-

schaft weitergenutzt werden, etwa wenn sich die ursprüngliche Nutzung eines Gebäudes ändert und entsprechend der zukünftigen Funktion baulich und thematisch angepasst werden muss. In diesem Falle ist von einem technischen Kreislauf gemäß Butterfly Diagramm die Rede.

In der Stadtplanung drückt sich das Konzept der Kreislaufwirtschaft durch die Reduktion der Flächeninanspruchnahme aus. Dies bedeutet in erster Linie, dass möglichst keine neuen Flächen für Wohnen, Gewerbe oder Freizeit ausgewiesen und dadurch versiegelt werden und stattdessen bereits erschlossene, aber leerstehende und ungenutzte Immobilien von Städten und Dörfern wieder in den Nutzungskreislauf eingebunden werden. Dies ist kein theoretischer Gedanke: in vielen europäischen Ortskernen von Klein- und Mittelstädten stehen gewerblich nutzbare Flächen, insbesondere in den Erdgeschosszonen, leer.

Abbildung 3: Typischer Leerstand im Kern einer Kleinstadt (Foto: Stefan Netsch)

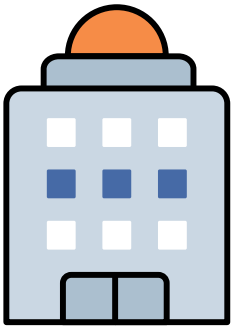
Im weiteren Verlauf dieser Broschüre werden Möglichkeiten einer zirkulär geprägten Neuinterpretation von Orts- und Stadtkernen diskutiert.

Unter Kapitel 2 wird erklärt, wie selbst verstärkende Struktureffekte eine zentrale Rolle spielen, da sie maßgeblichen Einfluss auf die Regionalplanung haben. Zwar weist jeder Standort Eigenheiten hinsichtlich sich selbst verstärkender Struktureffekte auf, dennoch gibt es Parallelen, die genauer beleuchtet werden. Unter Punkt 3 werden Partizipation und Bürger*innenbeteiligung als mögliche Ansätze zur Generierung von kreislaufwirtschaftlich geprägten neuen Geschäftsideen bzw. Ansätzen für die Stadt von Morgen diskutiert.

Punkt 4 beinhaltet die Beschreibung des Anwendungsfalles mit Bezug auf Hallein, und im Weiteren werden Fragen zur Umsetzung von Lösungsansätzen thematisiert sowie Handlungsempfehlungen vorgestellt.

2 Stadtplanung & Strukturprobleme

I. Leerstände zentraler gewerblicher Flächen



Eine in vielen europäischen Orten und Städten zu beobachtende Entwicklung ist die Schließung des Gewerbes und Handels in den Erdgeschosszonen der zentralen Flächen in den Ortskernen. Die Gründe dafür sind vielfältig und jeder Ort bzw. jede Stadt hat eine eigene Standortsituation und eine daraus folgende Symptomatik. Es gibt aber auch zahlreiche allgemeine Ursachen, die für die meisten betroffenen Orte und Städte mehr oder weniger stark zutreffen. Einer dieser Gründe ist beispielsweise die Schaffung neuer Einzelhandels- und Immobilienflächen an den Ortsrändern. Während die Zentren in der Stadtentwicklung vernachlässigt wurden, findet besonders am Rand die Immobilienentwicklung statt. Die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen am Ortsrand ist meist günstiger und vor allem unkomplizierter als die Sanierung historischer Gebäude in Altstädten. Das Resultat ist der Donut-Effekt (Nagel 2018): Unternehmen in den Ortszentren können mit dem neugeschaffenen Angebot am Ortsrand nicht mehr konkurrieren und schließen (Dembski et al. 2020); die Kommune verzeichnet ein ringförmiges Wachstum in den Außenbezirken, während die Ortsmitte zunehmend durch Leerstände und Frequenzrückgang geprägt ist. Weitere Gründe finden sich in dem demografischen Wandel (Zunahme der älteren Bevölkerung) oder veränderten sozioökonomischen Strukturen. Ein verändertes Gefüge der Anwohner*innenstruktur kann sich somit positiv oder negativ auf bestimmte Wirtschaftszweige auswirken. Auch der zunehmende Onlinehandel erschwert lokalen Anbieter*innen oftmals die Existenz (Schmied und Henkel 2007).

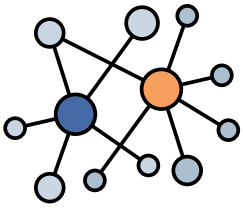
Die Stadt- und Ortskerne verfügen oftmals über attraktive öffentliche Räume, die zunehmend mit der Herausforderung konfrontiert sind, verschiedenen Nutzer*innengruppen als attraktiver Treffpunkt für Wohnen, Freizeit, Kultur und Versorgung zu dienen. Vielfach werden diese Bereiche aufgrund von Leerständen, die meist mit einem vernachlässigten Unterhalt der Gebäude und öffentlichen Räumen verbunden sind, als negativ wahrgenommen und führen zu einem schrittweisen Downgrading der Orts- oder Stadtkerne: Der Rückzug eines Gewerbetreibenden, die Nicht-Nutzung eines Gebäudes oder der Verfall einer ehemals belebten Ladenzeile wirken sich negativ auf das Engagement aller übrigen Stakeholder*innen aus.

II. Infrastrukturelle Defizite

In den Zentren vieler europäischer Städte ist die Gestaltung der Erdgeschosse auf kleinteiligen, häufig eigentümer*innengeführten Einzelhandel oder auf Dienstleistungen ausgerichtet (Wüstenrot Stiftung, 2014). In den Ortszentren erfüllen diese Geschäfte im Alltag weitreichende Aufgaben, die über das reine Angebot von Konsumgütern oder Diensten hinausgehen. Die Studie „Gute Geschäfte – Was kommt nach dem Einzelhandel?“, die 2016 im Rahmen der Initiative Baukultur erschienen ist (Kalandides et al. 2016), unterscheidet

dabei unterschiedliche Fälle und Herausforderungen. Besonders die Geschäfte des Einzelhandels tragen zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion in Stadtzentren bei, die vor allem für weniger mobile Gruppen, wie beispielsweise Senioren, bedeutend ist. Ebenso schaffen sie durch ihre Kleinteiligkeit ein als attraktiv empfundenes, diversifiziertes Warenangebot (Wüstenrot Stiftung 2014). Durch die Nutzungsmischung wird eine wesentliche städtebauliche Funktion geschaffen und die Angebotsvielfalt steigert die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Quartiere. Dies kann so weit reichen, dass die Bereiche auch Personen von außerhalb anziehen, was insgesamt die Passant*innenfrequenz erhöht. Belebte Innenstädte verfügen über die Attraktivität, die für die Bewohner*innen vor Ort und für auswärtige Gäste reizvoll ist. Die meist stadtbildprägenden Gebäude tragen gemeinsam mit den angrenzenden öffentlichen Räumen zur baukulturellen Wahrnehmung der Städte bei. In Verbindung mit einem breiten Angebot, welches durch Feste und Veranstaltung über die eigentliche Funktion der Gebäude hinausgeht, wird die Wahrnehmung und das Image verändert. Die Geschäfte sind in Verbindung mit dem davorliegenden öffentlichen Raum zu verstehen, stellen eine Erweiterung dessen dar und prägen auch dessen Wahrnehmung bei Anwohner*innen und ansässigen Unternehmer*innen. Sie sind Bereiche der Kommunikation und sozialen Interaktion – und stiften somit sozialen Zusammenhalt (Gehl und Gemzoe, 2008). Deutlich wird dies auch dadurch, dass die betroffene Gemeinschaft sich sehr mit ihrem räumlichen Kontext identifiziert und auch bereit ist, diesen aktiv mitzugestalten.

III. Sich selbst verstärkende Struktureffekte

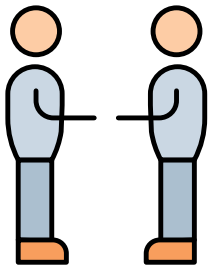


Sich selbst verstärkende Struktureffekte beschreiben das Phänomen, dass strukturelle Einflüsse ökonomischer, architektonischer, sozialer oder auch rechtlicher Natur solche Handlungen und Entscheidungen begünstigen, die eine weitere Entwicklung in dieselbe Richtung wahrscheinlicher machen (Schimank 2016). Man könnte auch von einer Aufwärts- oder Abwärtsspirale sprechen. Bekannt ist etwa die so genannte „Broken-Windows-Theorie“ (Kelling und Wilson 1982). Sie basiert auf der Annahme, dass der (an zerbrochenen Fensterscheiben, daher der Name) erkennbare Verfall von Stadtgebieten die Hemmschwelle für zerstörerische Handlungen in dem Stadtteil senkt, wodurch noch mehr Fensterscheiben zu Bruch gehen und sich dessen Verfall weiter beschleunigt. Die Konsequenz: die Entleerung des Stadtkerns sorgt für weniger Frequenz in Fachgeschäften, wodurch es noch weniger attraktiv wird, in der Innenstadt ein Gewerbe zu eröffnen.

Diese Dynamiken der Abweichungsverstärkung lassen sich sehr genau beobachten und beschreiben: Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Supermärkten am Stadtrand, Konkurrenz durch Onlinehandel, eine Wohnbaupolitik, die freistehende Einfamilienhäuser statt Verdichtung und Aufwertung des urbanen Zentrums begünstigt und auch durch das Ausbleiben von kaufmännischem Nachwuchs kommt es zur Aufgabe von Betrieben in den Ortszentren. In den Kernzonen verbliebene Gewerbe verlieren aufgrund der neuen Konkurrenz am Stadtrand an Kund*innenfrequenz. Als Resultat kommt es zu weiteren Schließungen von Geschäften im Ortszentrum. Leerstehende Schaufenster und Läden wirken sich negativ auf das Stadtbild aus und mit der Zeit intensiviert sich das negative Bild durch verfallende Fassaden. Die betroffenen Zonen verlieren dadurch an Attraktivität für Tagesgäste und in weiterer Folge auch für verbliebene Gewerbe. Da infrastrukturell wichtige Tätigkeiten wie die Lebensmittelversorgung nicht mehr vom kleinteiligen Warenangebot vor Ort versorgt werden können, wird das Ortszentrum bzw. der Ortskern als Lebensraum für Anwohner*innen unattraktiver – es kommt auch im privaten Sektor zu weiteren Absiedelungen. Es entsteht eine negative Spirale, die sich mit der Zeit selbst verstärkt.

Eine Gefahr besteht für betroffene Stadt- und Ortszentren darin, dass sich die negativen Struktureffekte verselbstständigen und ein Eingriff in diesen Mechanismus schwer oder gar unmöglich wird. Insofern scheint es ratsam, sich mit den Gründen für Leerstände in Ortszentren auseinanderzusetzen, um möglichst früh steuernd eingreifen zu können. Orts- und Stadtentwicklung ist ein Prozess, der von diversen Stakeholder*innengruppen gestaltet wird, die oft unterschiedliche Visionen von den betroffenen Gebieten haben. Vieles scheitert, da keine kritische Masse an Befürworter*innen zustande kommt. Entscheidend ist es demnach, in der Orts- bzw. Stadtentwicklung Pfade einzuschlagen, die ein hohes Maß an Zustimmung und im Idealfall auch Partizipation sämtlicher Stakeholder*innen bringen.

3 Partizipation und Bürger*innen-beteiligung als neuer Planungsimpuls in Richtung lebenswerte Stadt



Die Problematik der Leerstände in den Zentren ist kein neues Problem, sondern ist bereits seit vielen Jahren Anlass für Städte, darauf zu reagieren. Zumeist wird mittels eines Monitorings die aktuelle Situation der Leerstände erfasst und in einem Leerstandskataster integriert. Darauf folgt häufig ein strategisches Leerstandsmanagement (Junker und Pump-Uhlmann 2019). Um die Leerstände zu aktivieren wird versucht, durch gezielte Ansprache von spezifischen Nutzer*innengruppen eine Lösung zu finden. Offensichtlich ist, dass es nicht nur um ein reines „matchmaking" geht, sondern dass eine Art der Begleitung durch die Kommune und angegliederte Stakeholder*innen (z.B. Einzelhandelsverband, Wirtschaftsförderung, etc.) notwendig ist, um Geschäftsideen umzusetzen (Manfrahs 2020). Es ist zu bedenken, dass sich Orts- und Stadtzentren mit neuen Nutzungsfunktionen und einer veränderten Bedarfsstruktur auseinandersetzen müssen (Peter et al. 2013) und aufgrund dieser veränderten Strukturen eine „Business as usual-Politik" in der Innenentwicklung von betroffenen Orten und Städten nicht die gewünschten Effekte bringt. Eine Möglichkeit, um neue Ansätze und innovative Wege für die Stadtentwicklung zu finden und um „Business as usual" in der Stadtpolitik zu vermeiden, ist die Einbindung sämtlicher Interessengruppen. In Bezug auf Städte oder Orte mit Strukturproblemen, wurde das Potenzial von Bürger*innenpartizipation beispielsweise vom deutschen Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) erkannt. Demnach sei für optimale Lösungen „[…]eine aktive Beteiligung der Bewohner und eine Intensivierung des Dialogs zwischen Vertretern aus der Politik, Bewohnern und wirtschaftlichen Akteuren erforderlich" (BMU 2019, 5f). Partizipation stellt als Gestaltungsprinzip Möglichkeiten dar, um Menschen und ihren Interessenslagen Ausdruck zu verleihen. In weiterer Konsequenz kommt es auch zu einer Einbindung in Entscheidungsprozesse. Ein großer Vorteil dabei ist, dass Erfahrungen und Wertevorstellungen von allen Beteiligten in die gemeinsame Arbeit einfließen. Das begünstigt nicht nur die Qualität der Ergebnisse, sondern führt auch zu einem höheren Verantwortungsbewusstsein bei allen Beteiligten (BMZ 2019, online).

Zur Beteiligung der Gesellschaft werden oftmals Prinzipien der kollektiven Intelligenz (Ebner et al. 2009) für den Austausch über eine (digitale) Plattform genutzt (Mattos et al. 2018). Das Konzept der offenen sozialen Innovation bezieht sich auf Initiativen, die auf gesellschaftliche und öffentliche Auswirkungen abzielen (Chesbrough et al. 2014). Zudem wird in der Innovationsmanagement-Literatur davon ausgegangen, dass urbane Stadtgebiete zu der Aufrechterhaltung und Beschleunigung von Innovationsprozessen durch Einbezug externer Wissensquellen beitragen (Laursen und Salter 2014; West und Bogers 2014). Der aufkommende Begriff der Open Innovation, der auf Vernetzung und interpersonellen Beziehungen basiert, scheint für die Stadtentwicklung deshalb von hoher Relevanz zu sein.

Das Konzept der Open Innovation ist vorwiegend aus dem Unternehmenskontext bekannt. Unternehmen versuchen damit, die eigene Innovationskraft zu verbessern und daraus Wettbewerbsvorteile zu generieren (Gassmann und Enkel 2006). Hintergrund ist die Einsicht, dass man als Unternehmen nur begrenzte Wissensressourcen und damit begrenzte Innovationskraft besitzt. Durch die Integration von außenstehenden Personengruppen können jedoch der eigene Horizont erweitert und neue Perspektiven eingenommen werden.

Besonders die Einbindung von Kund*innen hat zudem den Vorteil, dass eine der wichtigsten Zielgruppen des Unternehmens die Aktivitäten mitgestalten und somit perfekt auf die eigenen Bedürfnisse ausrichten kann (Reichwald et al. 2009). Zwar unterscheidet sich die Steuerung und Entwicklung von Kommunen von der Steuerung und Entwicklung von Unternehmen und die verschiedenen Anspruchsgruppen, wie Anrainer*innen, Kaufleute, Vereine, Institutionen sowie Besucher*innen können nicht umstandslos als Kund*innen gefasst werden. Dennoch gibt es zahlreiche Beispiele, wie Open Innovation nicht nur im unternehmerischen, sondern auch im öffentlichen Bereich erfolgreich eingesetzt wurde und viele Orte und Städte haben diesen Ansatz integriert (Collm und Schedler 2012).

In städtebaulichem Kontext wird Open Innovation derzeit vor allem im Zusammenhang mit dem Konzept der „Smart City" diskutiert (z.B. Paskaleva 2011; Ojasalo und Tähtinen 2016; Dezi et al. 2018). Die „Smart City" wird dabei als Stadtentwicklungsmodell angesehen, das auf der Nutzung von humanem, kollektivem und technologischem Kapital für die Entwicklung städtischer Ballungsräume basiert (Angelidou 2015), um damit die Lebensqualität zu erhöhen (Lee et al. 2014). Der Fokus liegt auf der proaktiven Nutzung von Humankapital als Treiber urbanen Wachstums (Hollands 2008) und dem Mitgestalten des Stadtwertes (Dezi et al. 2018). Betrachtet man diesen Zusammenhang in einem erweiterten Kontext, ergibt sich die Relevanz von Open Innovation für die Stadtentwicklung im Allgemeinen.

Übertragen auf die Stadtentwicklung bezieht sich Open Innovation nicht auf herkömmliche Stadterneuerungsprozesse, sondern bedeutet den aktiven Austausch und die Partizipation zwischen privaten und öffentlichen Anspruchsgruppen, um umsetzbare Ideen für neue Geschäftsmodelle bzw. lebenswerte Raumgestaltung zu entwickeln. Bürger*innen werden als aktive Gestalter*innen von öffentlichen Debatten verstanden und bei der Entwicklung von nachhaltigen Innovationen, d.h. bei Produkten, Dienstleistungen sowie Ideen zur Flächengestaltung, eingebunden.

Die Stadtentwicklung im Sinne der Open Innovation bedeutet also, den Prozess basierend auf benutzergenerierten Inhalten neu zu interpretieren. Dieses Verständnis ergibt sich aus den Erfahrungen der Bürger*innen selbst und führt zu neuen Formen ihrer Ermächtigung. Dadurch können vielseitige Ideen, die über die Grenzen der herkömmlichen Stadtentwicklung innerhalb der Stadtgemeinde hinausgehen, generiert werden. Neben traditionellen Konzepten können auch neue Geschäftsmodelle für die nachhaltige Nutzung der Leerstände und ungenutztem öffentlichen Raum konzipiert werden.

Bezogen auf die negativen, sich selbst verstärkenden Struktureffekte stellt Open Innovation als Partizipationsformat vielversprechende Lösungen in Aussicht, da es einfacher wird, eine kritische Masse an Befürworter*innen für zuvor generierte Ideen zu erreichen. Entscheidend für erfolgreiche Partizipation der Interessengruppen ist jedoch die jeweilige Stadt- bzw. Ortspolitik. Nur wenn dort ein entsprechendes Bewusstsein für die Möglichkeiten rund um Partizipation geschaffen wird und im Sinne einer strategischen Ausrichtung entlang dieser Möglichkeit gehandelt wird, kann ein Nährboden für die erfolgreiche Einbindung der Bürger*innen in die Stadtentwicklung geschaffen werden (zur Nedden 2020, S. 140).

Die Abbildung 4 illustriert das Zusammenspiel der verschiedenen Anspruchsgruppen, um Innovationsprojekte mittels Open Innovation durchzuführen. Wie bereits erwähnt, ist die Stadtverwaltung von essenzieller Wichtigkeit. Sie ist es, die Bedingungen für die Stadtentwicklung festlegt und in letzter Instanz die Verantwortung für die Stadtentwicklung trägt. Nur wenn seitens der Stadtverwaltung ein ehrliches Bekenntnis zur Open Innovation besteht und die verschiedenen Anspruchsgruppen – Bürger*innen, Institutionen, Wirtschaftstreibende und Besucher*innen – aktiv in den Prozess eingebunden werden, können optimale Ergebnisse daraus entstehen. Diese Gruppen sind die Ideengeber*innen im Open Innovation Prozess. Das Bindeglied stellt eine zentrale Open Innovation Plattform dar, auf der die Ideen und Ergebnisse bearbeitet werden.

Wie bei allen partizipativen Prozessen besteht die Herausforderungen darin, jene Anspruchsgruppen einzubeziehen, die ansonsten keine Stimme haben und bei politischen Entscheidungsprozessen weniger Gehör finden als etablierte Stakeholder*innen. Sozial benachteiligten Gruppen haben häufig eine völlig andere Wahrnehmung kommunaler Entwicklungserfordernisse als jene Gruppen, die über die verschiedenen Wege der politischen Willensbildung ihre Interessen zu artikulieren wissen. Gerade deshalb sind ihre Ideen so wertvoll. Sollen außerordentliche Prozesse der Bürger*innenbeteiligung und darauf aufbauende Innovationsprozesse bestehende Ungleichheiten nicht reproduzieren, gilt es, auf die Einbindung dieser Personengruppen besonders zu achten.

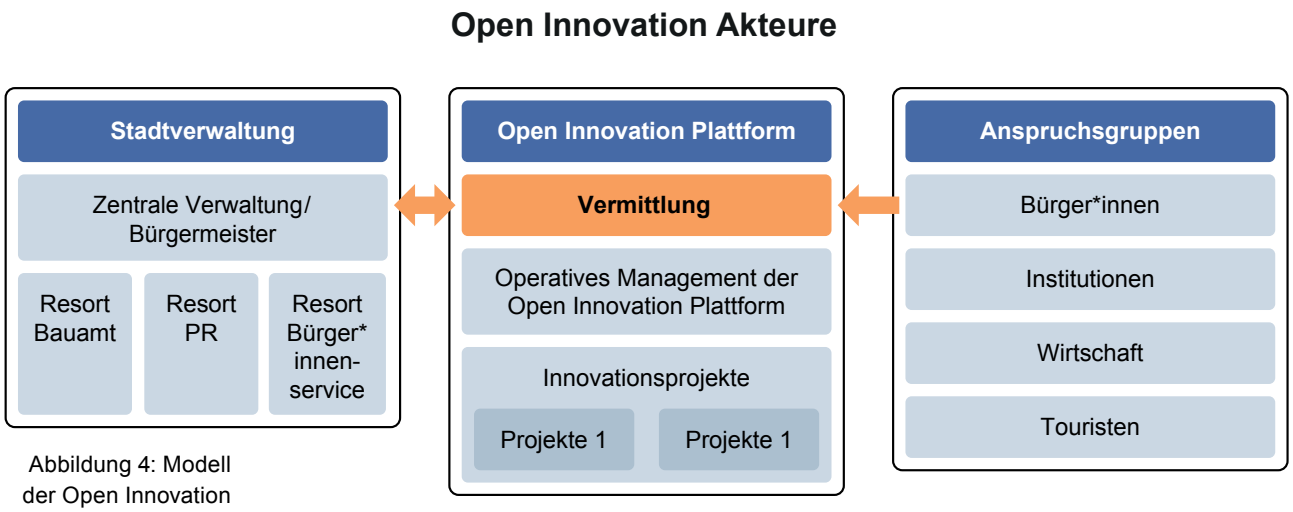


Abbildung 4: Modell der Open Innovation Akteure und deren Beziehung (Ojasalo und Tähtinen 2016, adaptiert)

4 Fallbeschreibung und empirische Vorgehensweise

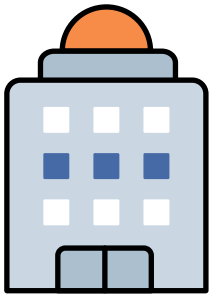
Wie auch in vielen anderen städtischen oder örtlichen Zentren in Österreich, sind in der Halleiner Altstadt Ansätze von Strukturproblemen zu erkennen.

Um diese Problematik zu adressieren, sollen kreislaufwirtschaftlich geprägte Innovationen gesucht werden, d.h. solche Innovationen, die wirtschaftlich tragfähig sind, aber auch ökologischen und/oder sozialen Mehrwert schaffen. In dem Projekt „Sei du Hallein“, gefördert durch das Land Salzburg, folgt der Innovationsentwicklungsprozess dabei dem Prinzip der Open Innovation: der Innovationsprozess wird für die relevanten Anspruchsgruppen und die interessierte Öffentlichkeit geöffnet, weil so der angestrebte Innovationserfolg wahrscheinlicher und mitunter auch erst möglich wird. Das Motto lautet „Innovation durch Partizipation“: Der Prozess bedeutet Veränderungen im Umfeld der Unternehmer*innen und Anwohner*innen, sowie Besucher*innen der Altstadt, weil in den Sozialraum und die Lebensumstände vor Ort eingegriffen wird. Durch die Partizipation bzw. Mitgestaltung sollen potentiell Betroffene zu Beteiligten gemacht werden. Dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit auf Innovationsakzeptanz und auch darauf, einen echten Mehrwert für die lokalen Stakeholder*innen zu schaffen (soziale bzw. ökologische Dimension der Nachhaltigkeit).

Konkret sollten Ideen für die folgenden beiden Fragestellungen entwickelt werden:

- Wie können die leeren Erdgeschosszonen in der Altstadt wiederbelebt werden?
- Durch welche Lösungsansätze können öffentliche Räume belebter gemacht werden?

I. Datensammlung



a. Leerstandserhebung
Um einen Überblick über die Situation in der Halleiner Altstadt zu erhalten, begann die Datensammlung mit einer Leerstandserhebung. Hierbei wurden leerstehende Erdgeschoßimmobilien im entsprechenden Bereich gesichtet und katalogisiert. Das Arbeitspaket sollte eine quantitative Erhebung der bestehenden Nutzungsräume sowie eine erste qualitative Einschätzung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten leisten.

Der eigentliche Prozess der Erhebung umfasste zunächst Recherche zur Stadt Hallein, um spätere Ergebnisse in Kontext setzen zu können und möglichst folgerichtig interpretieren zu können. Neben allgemeinen Informationen zur Stadt und insbesondere der Altstadt, wurden auch vorangegangene Erhebungen zum Thema Immobilienentwicklung und Leerstände in der Altstadt herangezogen. Zur erwähnen sind in erster Linie das Bundesdenkmalamt, das bereits im Jahr 2008 einen Bericht über Gründe und Ursachen für Leerstände in Hallein erstellte, sowie eine Studie der CIMA GmbH, die im Jahr 2016 die Lage und Anzahl der Leerstände in Hallein erhoben hat (Cima Beratung + Management GmbH 2016).

Mit dem ermittelten Vorwissen zu den Leerständen in der Altstadt, wurde ein Erhebungsprozess mittels Lokalaugenscheines im gesamten Altstadtgebiet von Hallein angedacht, um die aktuelle Anzahl und Lage der vakanten Erdgeschoßimmobilien zu ermitteln. Hierzu wurde der Prozess in eine Lehrveranstaltung des Studienganges Smart Building eingebettet. Die Studierenden wurden damit beauftragt, die Altstadt systematisch nach Leerständen zu untersuchen. Dies geschah pragmatisch mittels Begehung im Frühjahr 2020 und wurde darauffolgend bis zum Juni 2021 weitergeführt. Die Areale wurden Studierendengruppen zugewiesen und offenkundig leerstehende Erdgeschoße sollten ermittelt werden. Notiert wurden die Lage und Anschrift der Immobilie, sowie der augenscheinliche Zustand (Fassade + Interieur, falls ersichtlich).

Weiters wurde ein „City-Qualitätscheck“ zur Bewertung unterschiedlicher Lagen in der Altstadt durchgeführt. Dieser umfasste die Bewegungszonen und Aufenthaltsflächen von Passant*innen. Der Zustand dieser Aufenthaltsflächen sollte Rückschlüsse auf mögliche Leerstände erlauben. Bewertet wurden unter anderem der Zustand der Hausfassaden, Möblierungen (außenliegend), Grünzonen/Bepflanzungen, Zustand von in der Nähe befindlichen Denkmälern, der Oberflächenbelag der Verkehrswege, Beleuchtung, Sauberkeit, der Branchenmix von in der Nähe befindlichen Gewerben und die Gastronomie-Struktur. Die Hypothese lautete, dass Leerstände auf einen schlechten Gesamteindruck anhand der genannten Kriterien der umliegenden Plätze und Verkehrsflächen zurückgeführt werden können.

Abgeschlossen wurde die Leerstandserhebung in der Katalogisierung der erhobenen Daten und einer Analyse der Ursachen für den jeweiligen Leerstand. Hierbei wurden diverse Aspekte, wie die Immobilienlage (inkl. „City Qualitätscheck“), die Frequenz, Kubatur, der Grundriss der Immobilie und die Eigentümer*innenstruktur (sofern ermittelbar) beleuchtet. Zudem wurden die Ergebnisse mit den Ergebnissen der CIMA Studie aus dem Jahr 2016 gegenübergestellt, um Entwicklungstendenzen erkennen zu können.

b. Beteiligungsprozess: Tiefeninterviews

Als zweiter empirischer Schritt wurden Interviews und Gruppendiskussionen mit unterschiedlichen Stakeholder*innen durchgeführt. Ziel war es, die Problemwahrnehmung, Interessen und Entwicklungswünsche bei den verschiedenen Anspruchsgruppen getrennt zu erheben. In der Zusammenschau sollten dann gemeinsam mit der lokalen Politik und Verwaltung konkrete Verbesserungsmöglichkeiten identifiziert werden.

Insgesamt wurden zwischen Ende Oktober und Ende Dezember 2020 zwölf Interviews mit einer Dauer zwischen 25 und 75 Minuten geführt. Ein Interview wurde per Videokonferenz realisiert, die übrigen vor Ort. Bei den Interviews sollte eine möglichst natürliche Gesprächssituation hergestellt werden, weshalb auf einen Leitfaden im engeren Sinne verzichtet wurde. Die Interviews wurden durch eine Recherche zur betreffenden Person vorbereitet und es wurden auch die anzusprechenden Themenbereiche und entsprechende Fragen vordefiniert. Diese kamen dann in der Interviewsituation, aber nicht als Dokument, zum Einsatz. Während der Interviews wurden jeweils handschriftliche Notizen erstellt und nachträglich zu einem Gedächtnisprotokoll ausgearbeitet.

Die Gedächtnisprotokolle waren Grundlage für die weitere Analyse. Sie wurden ähnlich wie bei einer inhaltlich-strukturierten Inhaltsanalyse ausgewertet, wobei die Kategorien/Themen bereits durch die Interviewvorbereitungen vorgegeben waren. Die Kategorien wurden also nicht induktiv aus dem Material entwickelt, vielmehr dienten sie bereits bei der Erstellung der Gedächtnisprotokolle der Strukturierung der Inhalte. Für die Auswertung wurde zunächst jedes Interview für sich entlang der thematischen Kategorien ausgewertet, sodann wurden die thematisch geordneten Aussagen aus allen Interviews zusammengeführt.

Die Interviews geben einen ersten Einblick in die Situation, haben also explorativen Charakter. Sie erlauben einen Einblick in die Wahrnehmung der handelnden Gruppen vor Ort

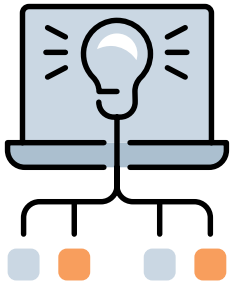
und sie geben auch Auskunft über deren Interessen und Bereitschaft, an möglichen Innovationen vor Ort mitzuwirken.

Bei der Auswahl der Interviewpartner*innen wurde darauf geachtet, ein möglichst breites Spektrum an Perspektiven und sozialen Positionen abzudecken. Bei acht Terminen wurden einzelne Personen interviewt, zweimal waren zwei Personen und zweimal drei Personen anwesend, die sich mehr oder weniger stark in die Interviews eingebracht haben. Insgesamt wurden interviewt:

- 7 Frauen und 11 Männer;
- 13 Einheimische und 5 Personen mit ausländischer Herkunft (aber stabiler Integration in Hallein).
- 13 Gewerbetreibende und 5 Angestellte aus verschiedenen Branchen

Das Alter der Interviewpartner*innen wurde nicht erfragt, es dürfte sich geschätzt von Ende 20 bis Ende 60 erstrecken, mit einem deutlichen Schwerpunkt auf der Altersgruppe 40-60. Alle Personen können insofern als Stakeholder*innen bezeichnet werden, da es sich durchwegs um Personen mit Erfahrungswissen vor Ort handelt, die an der Entwicklung Halleins interessiert sind.

c. Open Innovation Wettbewerb



Nach den Tiefeninterviews wurden Ideen für die kreislaufbasierte Gestaltung von urbanen Flächen sowie leerstehenden Erdgeschosszonen durch Beteiligung der Öffentlichkeit mittels einer Innovationsplattform (www.openinnovation-salzburg.at), Start Februar 2021, gesammelt. Die Open Innovation Plattform wurde als Vermittler zwischen der Stadtverwaltung Hallein und externen Stakeholder*innen, in diesem Fall Bürger*innen, Institutionen, Wirtschaft und Tourismus, eingesetzt. Die Entwicklung des Ideenwettbewerbs auf dieser Kompetenzplattform erfolgte interdisziplinär zwischen Forschungs- und Innovationseinrichtungen sowie der Stadtverwaltung als Träger der Stadtentwicklung.

Ziel dabei war es, Ideen für die kreislaufbasierte Gestaltung von urbanen Flächen sowie leerstehenden Erdgeschosszonen durch Beteiligung der Öffentlichkeit zu generieren. Tabelle 1 stellt das verwendete Open Innovation Tool dieser Publikation überblicksmäßig dar.

Open Innovation Tool	Ziel
Ideenwettbewerb Plattform: Open Innovation Kompetenzplattform[1] Entwicklung: Fachhochschule Salzburg, Salzburg Research, ITG – Innovationsservice für Salzburg, Stadtverwaltung Hallein Stakeholder*innen: Bürger*innen, Institutionen, Wirtschaft, Tourismus	Ideengenerierung für die kreislaufbasierte Gestaltung von urbanen Flächen sowie leerstehende Erdgeschosszonen durch Einbezug der Öffentlichkeit

Tabelle 1: Einordnung des verwendeten Open Innovation Tools

Für den Ideenwettbewerb wurde eigens ein Key-Visual entwickelt. Die Abbildung 6 zeigt die Kulisse von Hallein und die unterschiedlichen Bevölkerungscharaktere in einer Glühbirne. Diese sollte den Gedanken, dass jede Person Ideen hat und diese zur Mitgestaltung der Stadt Hallein nutzen könnte, darstellen.

[1] www.openinnovation-salzburg.at

Abbildung 5:
Key-Visual Open Innovation Ideenwettbewerb Hallein

Mit dem Aufruf „Sei Du Hallein: Werde Gestalter einer Stadt“ wurde die Problematik der Innenstadt kurz beschrieben sowie die Zielsetzungen aufgerufen. Im Folgenden ein Auszug: „Dafür brauchen wir Dich: Welche Ideen hast Du, um die leeren Erdgeschossflächen in der Altstadt (z.B. am Florianiplatz) wieder zu beleben?“ (Abbildung 6)

Abbildung 6: Florianiplatz in Hallein (Foto: Stefan Netsch)

„Was fehlt Dir, wenn Du z. B. an den Kornsteinplatz (siehe Bild) denkst – was sind Deine Lösungsansätze, um Orte wie diesen belebter zu machen?“ (Abbildung 7)

Abbildung 7: Kornsteinplatz in Hallein (Foto: Stefan Netsch)

Für die 10 Siegerideen winkten attraktive Preise, die durch die Stadt Hallein gesponsort wurden.

Der Open-Innovation Prozess & Herausforderungen

Der Open Innovation Wettbewerb wurde durch soziale Netzwerke (Facebook, Instagram, LinkedIn) und traditionelle off-line Medien (Plakate) bekannt gemacht, auch wurde das lokale Fernsehen darauf aufmerksam und steigerte die Sichtbarkeit durch redaktionelle Beiträge. Die direkte Ansprache spielte dabei eine große Rolle: „Gemeinsam können wir es schaffen, eine Stadt wie Hallein im Zentrum wieder attraktiver zu gestalten. Jede Stimme zählt – nutze die Chance und werde Gestalter einer Stadt.“

Die Bekanntmachung des Wettbewerbes war eine große Herausforderung, weil damit direkt das Engagement der Bürger*innen verbunden war. Es war gerade Corona-Hochzeit und deshalb für andere Nachrichten in den Medien kaum Platz. Auf der Ideenplattform mussten sich Interessierte zuerst einloggen, bevor sie ihre Idee einreichen konnten. Dies war für das anschließende Community-Management eine Voraussetzung. Allerdings hielt dieses Vorab-Registrieren viele davon ab, eine Idee einzureichen, wie einige E-Mails von Bürger*innen zeigten.

Jede Idee konnte im Detail beschrieben werden und die Plattform ermöglichte es, Unterlagen hochzuladen. Gefiel jemandem eine Idee, konnte diese geliked werden – dafür gab es Punkte, die das Involvement für die Community auszeichnete.

Die Laufzeit des Ideenwettbewerbes betrug neun Wochen. Insgesamt wurden 160 Ideen eingereicht.
Damit nahm dieser Wettbewerb auf der Ideenplattform **www.openinnovation-salzburg.at** was die Anzahl der eingereichten Ideen anbelangt, die Topplatzierung ein.

Nach Abschluss des Ideenwettbewerbs kam es auf der Website zu einer Reihung der eingereichten Ideen mittels „Battles“. Die Community entschied, welche der paarweise vorgestellten Ideen nach den Kriterien der „Originalität“ und des „Nutzen“ besser ist. Auch Ideengeber*innen durften am Community-Voting teilnehmen, ihnen wurden nur fremde Ideen zur Bewertung vorgelegt. Insgesamt wurden 1714 Battles von 56 Benutzer*innen durchgeführt.

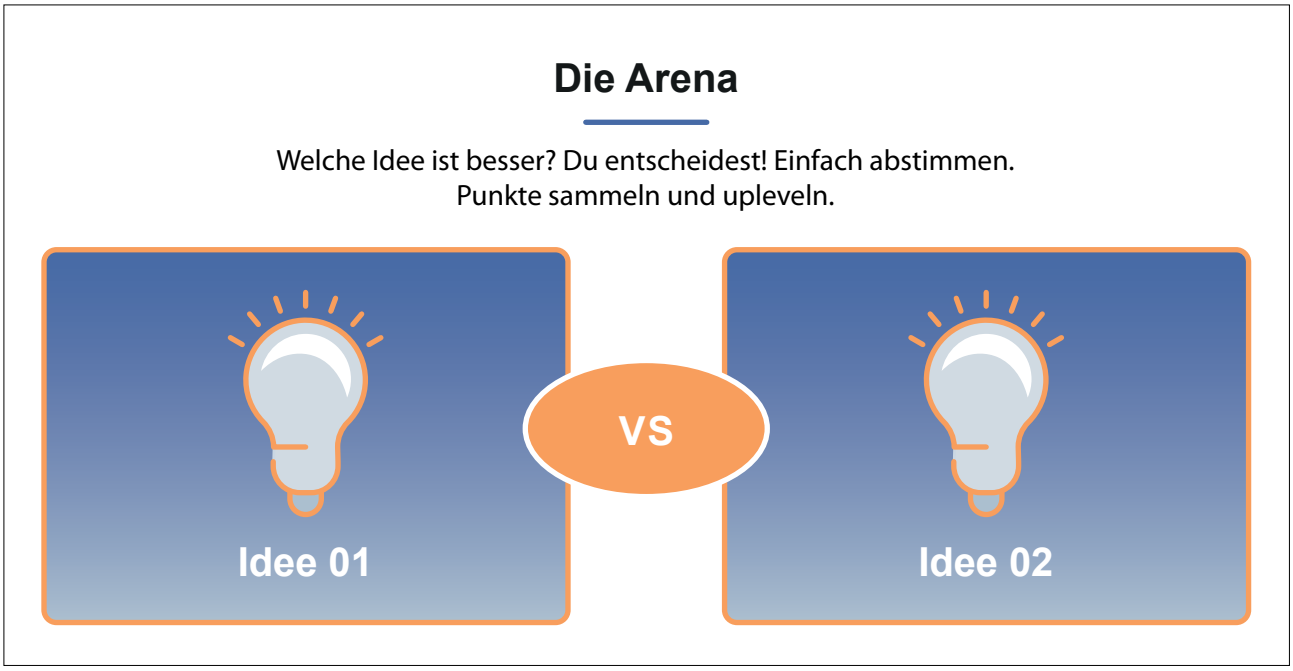
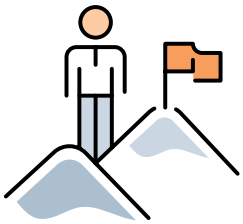


Abbildung 8:
Ideen-Arena für die Battles auf der Open Innovation Salzburg Onlineplattform

Im Anschluss an die Community-Bewertung wurde je zwei Experten*innen der Fachjury ein Set aus 40 Ideeneinreichungen zur Bewertung vorgelegt. Die Expert*innen bewerteten die ihnen zugewiesenen Ideen nach den Kriterien Originalität, dem Ideennutzen und Reichweite, der Nachhaltigkeit und ihrer Umsetzbarkeit. Pro Kriterium durften bis zu 10 Punkte vergeben werden.

In einem nächsten Schritt wurden die von der Community am besten bewerteten Ideen mit denen der Expert*innen-Fachjury gegenübergestellt, abgeglichen und zusammengefasst. Insgesamt wurden 28 Ideeneinreichungen in die engere Wahl einer Fachsitzung genommen. Diese Ideen erreichten in Summe 49 und mehr Punkte bei der Bewertung. Zum Abschluss wurden die Top28-Ideeneinreichungen in einer Jurysitzung noch einmal in ca. 1 Minuten-Slots abwechselnd von den Jurymitglieder*innen vorgestellt. Im Anschluss an die Kurzvorstellungen kam es zu einer finalen Punktevergabe. Alle acht Jurymitglieder sowie der Auftraggeber konnten je zehn Punkte auf ihre Favoritenideen verteilen. Die Auswertung ergab eine Reihung mit zehn Gewinnerideen.

5 ERGEBNISSE



Besonderheiten der Stadt Hallein sind ihre geographische Lage zwischen Salzach, Dürrnberg und Grenze zu Deutschland, ihre politische Bedeutung als Bezirkshauptstadt des Tennengaus und in vielerlei Hinsicht die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Salzburg. Mit etwas mehr als 21.000 Einwohner*innen ist Hallein die zweitgrößte Stadt im Bundesland Salzburg. Hallein ist nach wie vor ein wichtiger Industriestandort mit hoher Wirtschaftskraft – das Image als Industrie- und Arbeiterstadt wurde ihr in der Vergangenheit häufig negativ ausgelegt, erweist sich aber aufgrund der sozio-ökonomischen Dynamik als zunehmend positiv besetzt. Herausragendes Merkmal und zentraler Aspekt der Stadtentwicklung Halleins ist jedoch die gut erhaltene und außerordentlich attraktive Gebäudesubstanz der mittelalterlichen Altstadt.

Abbildung 9: Bayrhamerplatz (Quelle: www.hallein.gv.at)

Abbildung 10: Schöndorferplatz (Quelle: www.hallein.gv.at)

I. Leerstandserhebung in der Stadt Hallein

Trotz einer allgemein positiven wirtschaftlichen Entwicklung und einem moderaten Bevölkerungswachstum hat sich die Situation der Leerstände in Hallein im Untersuchungszeitraum nicht grundlegend geändert. Aufgrund der Größe Halleins ist das Zentrum nicht nur historisch und kulturell die Mitte der Stadt, sondern auch aus Sicht des Einzelhandels und der Dienstleistungen. Das Ortszentrum ist seit 1978 unter Ensembleschutz gestellt, wodurch die Gesamtheit der Bebauung und öffentlichen Räume erhalten bleiben müssen. Dennoch kommt es in den Gebäuden selbst zu Umbauten und Adaptionen.

Hallein besitzt ein sehr kompaktes Zentrum. Städtebaulich wird dieses durch eine dichte Bebauungsstruktur bestimmt, welche durch enge Straßen und Gassen erschlossen wird. Stadträumlich öffnet sich das Zentrum durch mehrere Plätze, die im Stadtgefüge eingebettet sind und abhängig von der jeweiligen Lage und angrenzender Nutzung verschiedene Funktionen haben.

Die Erdgeschossnutzungen setzen sich aus einem Angebot von kleinflächigen Anbieter*innen zusammen, was auf die bestehende mittelalterliche Gebäudestruktur mit ihren Grundrissen zurückzuführen ist. Die Nutzungen kommen, typisch für die Größe der Stadt, aus dem mittelfristigen Bedarfsgütersektor wie etwa Bekleidung, Spezialgeschäfte (z.B. Spielwaren, Bürobedarf, Optiker, Parfümerie, etc.) oder Lebensmittelversorgung (z.B. Bäckereien, etc.). Immer noch sind einige der Spezialgeschäfte durch die ursprünglichen Inhaber*innen geführt, die gleichzeitig auch Eigentümer*innen der entsprechenden Gebäude sind. Tendenziell lässt sich aber eine zunehmende Filialisierung beobachten (Dichtl 2013). Darüber hinaus verfügt das Zentrum über ein breites gastronomisches Angebot, beginnend bei Cafés, Imbissen oder Restaurants. Märkte mit großer Verkaufsfläche wie Verbraucher- oder Baumärkte sind außerhalb der Stadtmitte an den Einfahrtsstraßen lokalisiert. Diese Entwicklung ist typisch für Städte dieser Größe (Nagel 2018). Erweitert wird das Angebot der Innenstadt durch ein überdurchschnittliches Angebot an Ärzt*innen. Neben vereinzelten Kanzleien und Büros besitzt das Zentrum von Hallein in den Obergeschossen ein Wohnangebot.

Abbildung 11: Luftbild Hallein mit Zentrum (bearbeitete Grundlage SAGIS)

Bis zum Jahr 2016 hat die Stadt Hallein ihre öffentlichen Räume in der Innenstadt meist barrierefrei als Begegnungszone in einem hochwertigen Ausstattungsgrad gestaltet. Dies ermöglicht wochentags die Durchfahrt für den Autoverkehr, allerdings gibt es besonders am Wochenende Einschränkungen in Form von Durchfahrtssperren. Die Qualität der durchgeführten Erneuerung ist sehr hoch, allerdings ist ein Defizit an Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu erkennen, diese gehen zu Lasten von Außenbestuhlung der Gastronomie.

Abbildung 12: Zentrale Lage Unterer Markt (Foto: Stefan Netsch)

Die Erdgeschossnutzungen verteilen sich in Hallein ähnlich wie in anderen Ortszentren in unterschiedliche Lagen, die auch die Besucherströme und Bewegungen wiedergeben. Im März 2016 wurde die Studie „Innerstädtischer Einzelhandels- und Immobilienmasterplan für Hallein“ durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellt, wobei deutlich wurde, dass nur sehr wenige Flächen in die Kategorie A und B fallen (hohe Besucher*innenfrequenz). Dies beschränkt sich auf den Kreuzungspunkt der beiden Hauptachsen, an welchen die bedeutendsten Plätze von Hallein liegen. In diesem Bereich des Zentrums clustern sich neben den typischen Frequenzbringern wie Bäckereien und Banken auch Traditionsgeschäfte. Besonders in den C-Lagen zeigt sich ein sehr heterogenes Bild der Nutzungen, die sich aus verschiedensten Bereichen zusammensetzt, wobei die traditionelle Geschäftsnutzung nur vereinzelt und wenig durchgängig auftritt.

Identifikation der Leerstände

Die Stadt Hallein setzt sich schon seit vielen Jahren mit der Problematik der Leerstände auseinander. Das Bundesdenkmal führte dies bereits 2008 auf die folgenden Ursachen zurück. Neben der schattigen Situation, die durch das angrenzende Bergmassiv verursacht wird, sind besonders die defizitäre Wohnungsqualität, sowie ein langfristiger Sanierungs- und Renovierungsstau verantwortlich, die zu der eher negativen Wahrnehmung des Zentrums geführt hat (Bundesdenkmalamt 2008). Dies wurde auch in der einer CIMA Studie aus 2016 festgestellt. So standen damals 16 Erdgeschossflächen leer, die teilweise bis heute nicht genutzt oder in der Zwischenzeit wieder leerstehend sind.

Insgesamt waren im Juni 2021 im Zentrum von Hallein 24 Leerstände zu finden. Auffällig ist, dass es keine Bereiche gibt, wo sich die Leerstände konzentrieren, sondern dass diese über das gesamte Zentrumsgebiet verteilt sind.

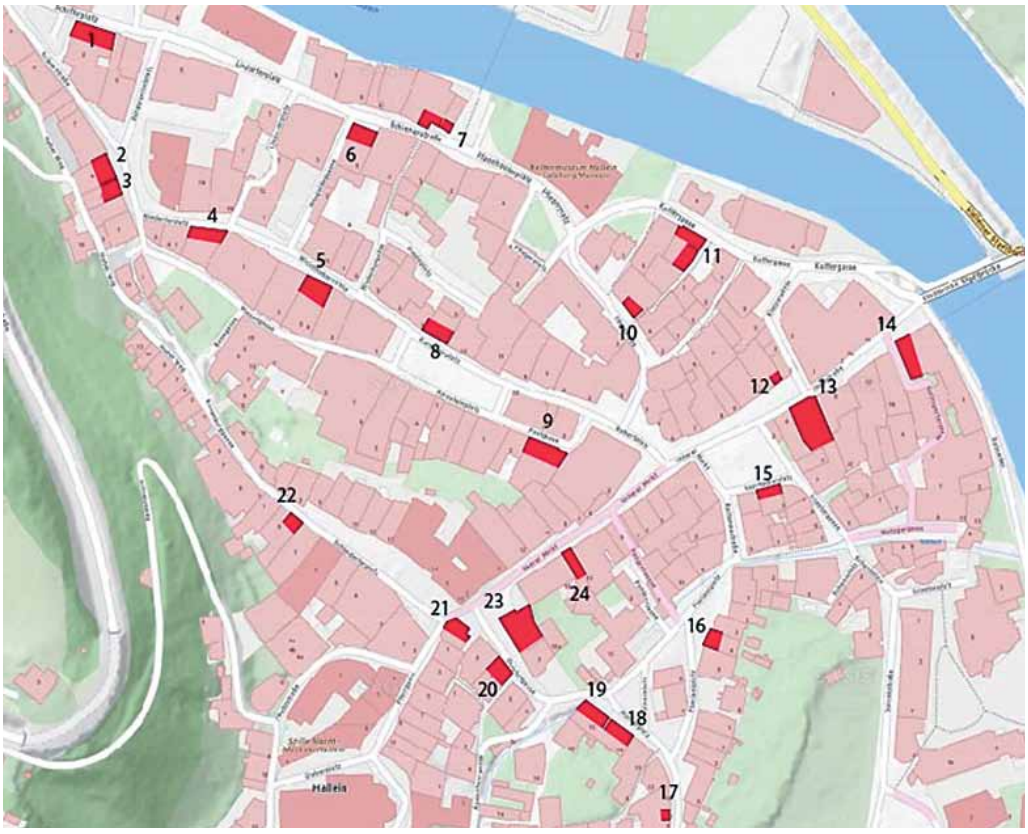


Abbildung 13: Übersicht Leerstände im Zentrum Hallein (bearbeitete Grundlage SAGIS)

Die leerstehenden Erdgeschosszonen bilden aufgrund der Größe der Grundrisse, aber auch durch die unterschiedliche Kubatur eine große Bandbreite ab und zeigen, dass es keinen standardisierten Typ gibt. Dies macht die Herausforderungen bei der Identifikation einer geeigneten Nachnutzung deutlich, da es sich teilweise um besonders tiefe Grundrisse handelt, wodurch eine Belichtung schwierig ist. Auch handelt es sich um teilweise sehr große oder zu kleine Flächen, die eine Vermittlung erschweren. Es zeigt sich ebenso, dass Leerstände auch an zentralen Plätzen vorkommen, selbst dann, wenn diese eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen oder entlang von stark frequentierten Wegen zwischen situiert sind – an Orten also, an denen eigentlich eine hohe Besucher*innenfrequenz vorhanden ist. Ebenso wird deutlich, dass trotz Aufwertung des öffentlichen Raumes keine Garantie besteht, dass sich Leerstände reduzieren. Drei Beispiele zeigen, wo die Herausforderungen bei Leerständen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Raum bestehen.

Das erste Beispiel (Leerstand Nr.14) liegt am Eingang in das Ortszentrum und ist in der gleichen Immobilie wie ein hochfrequentierter Drogeriemarkt. Früher wurde die Immobilie als Supermarkt genutzt, sie steht aber bereits seit mehreren Jahren leer. Trotz der stadträumlich günstigen Lage ist eine Nachnutzung schwierig, da es sich um einen tiefen Grundriss handelt, der eine unzureichende Belichtung besitzt. Seitlich, entlang des Weges, sind zwar Öffnungen in der Gebäudehülle, allerdings nur zur passiven Belichtung. Der davorliegende öffentliche Raum ist ein Durchgangsbereich, der nur wenig zum Aufenthalt beiträgt.

Abbildung 14: Leerstand am Eingang in das Ortszentrum (Foto: Stefan Netsch)

Das zweite Beispiel (Leerstand Nr. 1) zeigt die Problematik der innerstädtischen Randlagen, die aufgrund einer zu geringen Frequenz durch Fußgänger*innen und der Nachbarschaft zur Erschließungsstraße schwierig zu nutzen ist. Das Foto zeigt die frühere Wettspielnutzung des Erdgeschosses, welches heute durch die abgeklebte Fassade keine Interaktion mit dem schmalen Fußweg besitzt. Der äußere Zustand lässt vermuten, dass der Innenraum nur durch eine Sanierung wieder nutzbar gemacht werden kann.

Abbildung 15: Leerstand an der Wichtlhuberstraße (Foto: Stefan Netsch)

Das dritte Beispiel (Leerstand Nr. 21) zeigt am Kreuzungspunkt in der A – Lage, dass auch der räumliche Kontext mit einem attraktiven öffentlichen Raum keine Garantie für eine gewerbliche Nutzung bietet. Der Erdgeschossbereich des früheren Sudhauses wurde in der Vergangenheit für kulturelle Ereignisse immer wieder temporär genutzt und steht seit Sommer 2021 leer. Im Gegensatz zum vorangegangenen Beispiel ist das Objekt komplett saniert und könnte sofort genutzt werden.

Abbildung 16: Leerstand in zentraler günstiger Lage (Foto: Stefan Netsch)

Die Leerstandserhebung bestätigte, dass es in der Halleiner Altstadt zahlreiche nicht genutzte Erdgeschoßimmobilien gibt. Die Vermutung, es handle sich dabei in Ansätzen um ein strukturelles Problem liegt nahe, da es sich um keine akute Erscheinung handelt. Waren es im Jahre 2016 noch 16 leerstehende Immobilien, so wurden 2021 24 Objekte gezählt. Als auffällig für den Standort Hallein erweist sich jedoch eine starke Fluktuation: Vakante Immobilien werden durchaus neu besiedelt, dafür entstehen anderswo neue – in Summe können die Leerstände nicht maßgeblich reduziert werden.

II. Beteiligungsprozess: Ergebnisse der Interviews

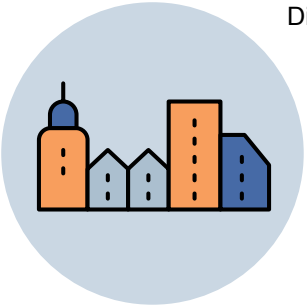
Die Interviews bestärkten die bereits zu Projektbeginn vorliegende Einschätzung, dass sich in Hallein Transformationsprozesse abspielen, wie sie auch in anderen Städten dieser Größe zu beobachten sind. Die Gefahr einer Entleerung der Innenstädte und rückläufigen Zahlen an Fachgeschäften sind an vielen Orten zu finden. Die Lage „im Schatten“ der Landeshauptstadt, in ansonsten eher dünn besiedeltem Gebiet und in Grenznähe, sorgt aber zusammen mit dem historischen, architektonisch hochattraktiven Stadtkern und der alten Bausubstanz gleichzeitig für besondere Ausgangsbedingungen. Die städtebaulichen Gegebenheiten in der Altstadt machen die Ansiedlung von Filialen großer Handelsunternehmen eher unwahrscheinlich und favorisieren kleine Fachgeschäfte. Diese haben im Alltag jedoch mit einer niedrigen Frequenz an Passant*innen zu kämpfen.

In den Interviews wurde deutlich, dass die Entwicklung Halleins allen Interviewpartner*innen ein wichtiges Anliegen ist. Die Leerstände in der Halleiner Altstadt werden wahrgenommen und die Entwicklung der Altstadt wachsam verfolgt. Manche Anspruchsgruppen wie der TVB Hallein und die Kaufleute nehmen ganz offiziell eine aktive Rolle bei der Stadtentwicklung ein, andere, wie Gastronom*innen, Architekt*innen oder andere Gewerbetreibende verfolgen zunächst zwar ihre beruflichen Interessen, haben aber auch konkrete Vorstellungen für die Stadtentwicklung. Keiner der interviewten Personen war das Thema der Stadtentwicklung gleichgültig. In den Interviews wurde die Bedeutung von Partizipation für die Stadtentwicklung unterstrichen. Viele Menschen in Hallein möchten an der Entwicklung der Stadt mitarbeiten, da ihnen ihre Stadt wichtig ist. Das wurde von vier Interviewpartner*innen explizit so ausgedrückt und in den weiteren Gesprächen ebenfalls inhaltlich transportiert.

Außerdem wurde deutlich, dass sich alle Interviewpartner*innen eine dynamischere, mutigere und „groß gedachte“ Stadtentwicklungspolitik wünschen. Das mag insofern verwundern, als die interviewten Personen mit ihren zum Teil gegenläufigen Ansichten ja durchaus Teil des sozialen Gefüges sind, das der raschen Umsetzung von Stadtentwicklungsvorhaben entgegenwirkt. Dennoch wurde von allen interviewten Personen betont, dass es mehr Dynamik, Professionalität, Konsequenz und strategische Ausrichtung in der Stadtentwicklung bräuchte. In den Interviews kam zum Ausdruck, dass es mehr Miteinander und weniger Gegeneinander geben sollte und das gemeinsame Ziehen an einem Strang fehle. Dies spricht für mutige Stadtentwicklungsvorhaben.

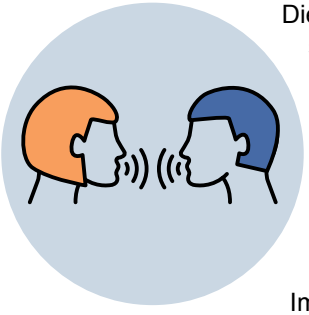
Von den vielen Einzelergebnissen sind im Folgenden die wichtigsten und am häufigsten genannten Aussagen hervorgehoben:

Halleins Altstadt ist attraktiv



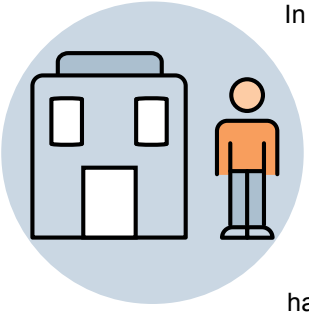
Die Lage der Stadt und das Stadtbild sind ein „Asset“, das es noch mehr und konsequenter als bisher zu nutzen gilt. Dies betrifft beispielsweise die Nutzung des öffentlichen Raums in der Altstadt, die sich auch auf die Nutzung derzeit leerstehender Erdgeschosse auswirken dürfte; dies betrifft auch die Pernerinsel, die Salzachbucht oder das attraktive Umland Halleins. Die lange Geschichte Halleins, die durch die vielen historischen Gebäude in der Altstadt sichtbar ist und durch Einrichtungen wie der Saline, dem Salzbergwerk, der Pernerinsel, der Brauerei, den Museen, den Handwerksbetrieben, etc. auch direkt erlebbar ist, sollte in den Fokus gerückt werden, da sie ein unverwechselbares Alleinstellungsmerkmal ist.

Divergierende Ansichten



Die interviewten Personen sind sich uneinig darin, ob es in Hallein überhaupt ein spezifisches Leerstandsproblem gibt. Einige betonen die Dringlichkeit der Leerstandsproblematik, andere führen für die Leerstände jeweils nachvollziehbare Gründe an, die sich auch in anderen Gemeinden finden. So werden Kritik und Entwicklungserfordernisse für die Altstadt aus der jeweils eingenommenen Perspektive geäußert: Gewerbetreibende beklagen sich etwa über die fehlende Dynamik und das fehlende unternehmerische Denken in der Stadtverwaltung; Kulturschaffende vermissen den Sinn für die gesellschaftliche und integrative Kraft künstlerischer und kultureller Angebote, und Architekt*innen beklagen eine zu zögerliche Nachverdichtung und Adaption von Immobilien in der Altstadt.

Strukturelle Ursachen für die Leerstände

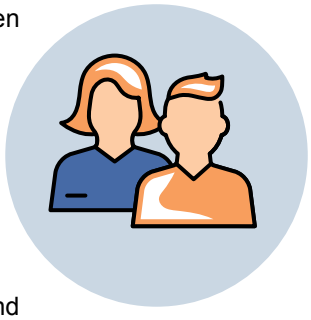


In mehreren Interviews wird dann doch eine mögliche, strukturell angelegte Ursache für die Leerstände genannt: die speziellen Grundrisse der Erdgeschosse in den alten Gebäuden verbunden mit der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer*innen, in ihre Immobilien zu investieren. Dies wird über die Vorgeschichte begründet: Häufig führten die Eigentümer*innen der Immobilien früher selbst ein Gewerbe in den Erdgeschossen. Dadurch, dass sie sowohl Nutzer*innen als auch Eigentümer*innen waren, gab es keinen von Mieter*innen ausgehenden Modernisierungsdruck. Das Ergebnis sind dann über Jahrzehnte nicht modernisierte Immobilien. Sofern es sich noch um dieselben Eigentümer*innen handelt, sind diese nun in höherem Alter, weshalb sich für sie eine Sanierung oder Modernisierung der Gewerberäume in den Erdgeschossen finanziell nicht mehr auszahlen kann. Unter dem Strich handelt es sich also um wenig moderne Gewerberäume mit speziellen Grundrissen – kein Magnet für potenzielle Mieter*innen, sofern seitens der Eigentümer*innen überhaupt die Bereitschaft für eine Vermietung vorhanden ist. Die Eigentümer*innenstrukturen und -interessen erweisen sich somit als zentraler Aspekt für die Bekämpfung der Leerstände.

Anreizmechanismen

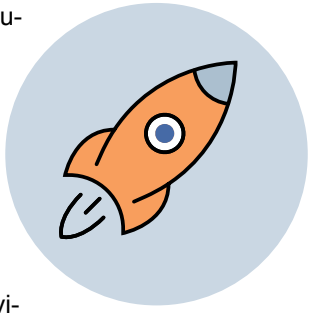
Bei den Leerständen handelt es sich um Gewerbeimmobilien, weshalb es nahe liegt, Anreizmechanismen für die Gewerbeansiedlung in der Altstadt zu setzen. Dabei sollten nicht nur Fachgeschäfte und Händler in den Blick genommen werden, sondern auch Dienstleister, weil diese weniger auf eine hohe Frequenz angewiesen sind und mit den ungewöhnlichen Grundrissen unter Umständen auch besser zurechtkommen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist jedoch ungleich höher als die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Es böte sich deshalb an, die Belebung der Halleiner Altstadt vor allem über das Schaffen von attraktivem Wohnraum zu forcieren. Dadurch würde indirekt auch die Nachfrage nach (Fach-)Geschäften vor Ort steigen. Dies spricht für Nachverdichtung im Stadtkern und dem Zulassen oder der Förderung einer zeitgemäßen Sanierung bestehender Wohnimmobilien – in diesem Kontext spielt das Gebaren der Ortsbildschutzkommission eine zentrale Rolle.

Partizipation fördern



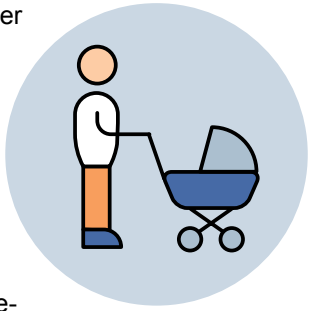
Der Tourismusverband Hallein und die Halleiner Kaufleute sind wichtige Anlaufstellen der Halleiner Stadtentwicklung. Für das Engagement weiterer Bevölkerungsgruppen, die es ja durchaus gibt, müsste eine aktiv-integrierende Vorgehensweise an den Tag gelegt werden. Menschen mit Migrationshintergrund bilden eine große, allerdings auch heterogene Bevölkerungsgruppe in Hallein und sind als Mieter*innen überdurchschnittlich stark in der Halleiner Altstadt vertreten. Gäste der Stadt Hallein, Pendler*innen und Arbeitnehmer*innen sind weitere Interessensgruppen, die in die Altstadtentwicklung integriert werden können. Abgesehen davon, diesen Gruppen die Möglichkeit zur Partizipation zu geben, geht es in weiterer Instanz um gemeinsame Entwicklungsziele. Folgendes Zitat einer Interviewpartner*in bringt diesen Umstand treffend zum Ausdruck: „… insgesamt geht es darum, das vorhandene Potenzial zu heben und der Stadt Leben einzuhauchen. Die Bereitschaft für Veränderung ist vermutlich vorhanden. Es fehlt der zündende Funke, der eine Dynamik in der Breite auslöst.“

Gründer*innenservice



Von den Ideen, die in den Interviews eruiert oder mit den Interviewpartner*innen diskutiert wurden, stieß eine auf besonderes Interesse: Der Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Start-ups. Diese Person oder das zuständige Team hätte die Aufgabe, Gründungsinteressierten zur Seite zu stehen und sowohl unternehmerische als auch administrative Hilfestellungen zu leisten. So könnten naive Gründungsvorhaben frühzeitig erkannt und vermieden und grundsätzlich guten, aber wenig ausgereiften Geschäftsmodellen zum Erfolg verholfen werden. Die handelnden Gruppen vor Ort (Tourismusverband, Immobilienwirtschaft, Stadtverwaltung) könnten in ihren jeweiligen Rollen eingebunden und Hallein als ein attraktiver Standort für Unternehmensgründungen und Gewerbeansiedlungen positioniert werden. Entsprechende Aktivitäten müssten mit den bestehenden Strukturen bei der Wirtschaftskammer abgestimmt werden, könnten aber das lokale Wissen vor Ort in den Prozess einbringen.

Konsumfreie Zonen



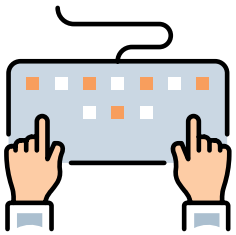
Das am häufigsten genannte Entwicklungserfordernis ist die Schaffung von Orten in der Altstadt, an denen man sich – auch mit Kindern – aufhalten kann, ohne etwas konsumieren zu müssen. Diese Orte hätten ein für das Stadtleben grundlegende Bedeutung, weil es Orte der Begegnung und Kommunikation sind, die den öffentlichen Raum beleben. In mehreren Interviews wird auch die ökonomische Bedeutung dieser Orte betont. Wenn sich ein Elternteil oder eine Aufsichtsperson entspannt mit den Kindern in der Altstadt aufhalten könne, dann sei es für die andere Aufsichtsperson möglich, Erledigungen zu machen. Großmütter, die auf ihre Enkelkinder aufpassen, wurden als eine kaufkräftige Kund*innengruppe bezeichnet. Familien mit mehreren Kindern würden sich unter solchen Bedingungen auch eher in die Altstadt bewegen, um dort einzukaufen. Als konkrete Beispiele werden der Wasserlauf zwischen der Rupertus Buchhandlung und der L’Osteria oder die Wasserspiele am Platzl in Salzburg genannt. Zusammengefasst: derzeit würde der große Trumpf Halleins – das attraktive Stadtbild und die schönen Plätze – nur halbherzig ausgespielt. Die öffentlichen Plätze sollten insgesamt so umgestaltet werden, dass man sich dort gerne aufhält, das heißt es sollten mehr konsumfreie Orte, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten in der Nähe von Spielgelegenheiten für Kinder eingerichtet werden.

Aus den Interviews geht hervor: die Leerstände zu bekämpfen kann mit einem unmittelbaren Anliegen, wie etwa der Einrichtung eines Gründer*innenservice oder der Gestaltung konsumfreier Zonen, etc. verbunden sein. Die Interviewpartner*innen sehen die Wiederbelebung oder Umnutzung leerstehender Gewerbeimmobilien aber häufig in einem größeren Zusammenhang: Es geht nicht nur darum, dass irgendetwas mit den Leerständen geschieht, sondern dass damit ein Beitrag zu einem größer gelagerten Entwicklungsziel geleistet wird.

III. Open Innovation Gewinnerideen

a. Gewinnerideen

Wie zuvor beschrieben, wurden in Summe zehn Gewinnerideen aus dem Ideenwettbewerb prämiert. Es handelten sich um die Ideen, die in Hinblick auf Originalität, Nutzen, Reichweite, Nachhaltigkeit und Umsetzbarkeit am besten erschienen. Nachfolgend werden drei Ideen beispielhaft angeführt:



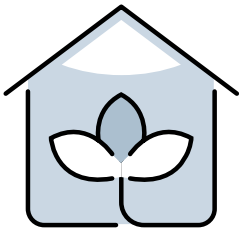
„Silicon Valley“ Hallein

Im Original aus der Ideeneinreichung:

„Die Idee: Hallein soll durch Studierende belebt werden. Vorteile: Studierende würden die Stadt durch Ideen und Austausch aufwerten. Als ‚Geheimtipp‘ wäre Hallein städtisch und mit genug Infrastruktur aber nicht so teuer, starr und touristisch wie Salzburg. Zwischen FH Puch Urstein und FH Kuchl gelegen, sind viele internationale kreative Köpfe in der Nähe – diese sollten angelockt werden. Ansatzpunkte dafür können etwa niedrige Mieten sein, um jungen Menschen Raum für ihre kreativen Ideen oder ihr ‚Startup‘ zu geben. Oder leerstehende Räume auch als Pop-up Store zur Verfügung stellen, bis Mieter gefunden sind – damit Studierende sich ausprobieren und austauschen können. So würde Hallein auch ein interessanter Hotspot für Kreative werden, die sich ausprobieren wollen. Automatisch würden Kaffees und Bars besucht werden, sich ausgetauscht, Ideen verwirklicht werden und im besten Fall Hallein zu einer Stadt der kreativen Köpfe werden, in der Ideen geboren werden, Firmen entstehen und kleine Ideen groß werden können. Vielleicht bleiben Firmensitze vor Ort oder expandieren – Hallein würde jedenfalls profitieren. Es ist auch anzunehmen, dass Studierende offen mit allen sozialen Schichten umgehen und so könnte das Anlocken von Studierenden und kreativen Menschen auch dazu beitragen, dass sich die unterschiedlichen Menschen in der Stadt näher kommen.“

Diese Idee bringt potenziell viele Vorteile mit sich. In erster Instanz könnten Studierende, die auf Wohnungssuche sind, von vergleichsweise niedrigeren Mietpreisen in der Altstadt profitieren. Optimal ist die gute Verkehrsanbindung, wodurch Studierende sowohl per Bus als auch per Zug die Bildungseinrichtungen am Standort Kuchl, Urstein, sowie die Universitäten in der Stadt Salzburg erreichen können. Besonders eine Ansiedlung von Start-Ups, die häufig von Studierenden gegründet werden, erscheint aus Sicht einer sinnvollen Leerstands-nutzung der Erdgeschoßimmobilien in der Altstadt vielversprechend. Auf lange Sicht steht in Aussicht, dass sich Hallein als Start-Up Hotspot etabliert und von der Innovation junger Unternehmen profitiert.

Urban Gardening Hallein:



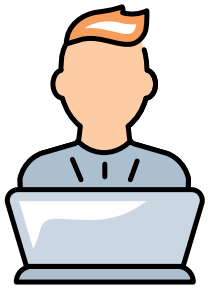
Im Original aus der Ideeneinreichung:

„Eine neue Siedlung in Hallein Burgfried entsteht. Dies wäre eine tolle Gelegenheit, ein Urban Gardening-Projekt zu starten. Das Angebot richtet sich vor allem an Menschen, die keinen Garten oder Balkon besitzen und dennoch gerne ihr eigenes Gemüse ziehen möchten. Dabei soll vor allem das Miteinander nicht zu kurz kommen. Gemeinschaftsgärten bieten eine gute Gelegenheit, um mit den Nachbarn in Kontakt zu treten oder neue Menschen kennenzulernen. Durch gemeinsames 'Garteln' soll der Sinn für Gemeinschaft gestärkt werden. Es grünt und gedeiht in kleinen, feinen Stadt-Oasen. Parzellen für Hobbygärtner*innen fördern die Kommunikation in den Stadtteilen.

Urban Gardening steht für Gärtnern im urbanen, also städtischen, Raum. Damit kann die Bepflanzung verschiedener städtischer Flächen gemeint sein, wie beispielsweise Gemeinschaftsflächen, öffentliche Flächen, brachliegende Flächen, Dachflächen oder Balkone“

Diese Idee besticht durch ihre recht einfache Umsetzbarkeit und dem unmittelbaren Mehrwert daraus. Speziell in einer diversen Stadt wie Hallein entsteht durch Urban Gardening eine Begegnungszone, in der Menschen voneinander lernen, sich austauschen, ihrem Hobby nachgehen und soziale Kontakte knüpfen. Darüber hinaus gibt es der lokalansässigen Bevölkerung die Möglichkeit, sich selbst zu versorgen und den persönlichen ökologischen Fußabdruck zu verringern. Die Politik wiederum setzt ein Statement Richtung Nachhaltigkeit und Lebensqualität in Hallein.

„my learning Space“ – ein Arbeitsplatz für die Jugend



Im Original aus der Ideeneinreichung:

„Eine eigene Räumlichkeit, ein eigenes Zimmer, ein eigener Platz – dies ist für einen gewissen Teil der Tennengauer*innen gerade in der Corona-Krise zu einem heißbegehrten Gut geworden. Aber auch sonst ist der Wunsch nach einem ruhigen Platz für diese Personengruppe groß. Ein Platz, wo sie Ruhe finden, sich zurückziehen können, Aufgaben erledigen, ihr Wissen erweitern und vertiefen können.

Es geht um die Schüler*innen der Stadt Hallein. Hallein ist nicht nur die Bezirkshauptstadt des Tennengaus, sondern auch das Zentrum des Bildungsangebots. Auf engstem Raum findet man zahlreiche Bildungseinrichtungen, von der Modeschule, über die Höhere Technische Lehranstalt, Handelsakademie, Bundesgymnasium, Berufsschule und, und, und …. In der Altstadt von Hallein gibt es mehr als 20 freistehende Erdgeschossflächen. Eine davon könnte den jungen Tennengauer*innen als Arbeits-bzw. Lernplatz zur Verfügung gestellt werden. Dort finden sie die notwendige Infrastruktur und Ruhe, um sich ihrer Bildung widmen zu können. ‚my learning space' ist eine Räumlichkeit im Zentrum von Hallein, welche verschiedene Arbeitsplätze inkl. IT-Ausstattung bietet. Die Schüler*innen sollen die Möglichkeit haben, einen Platz im ‚my learning space' buchen zu können. Dort können sie entweder an Stand-PCs arbeiten oder sich mit ihren eigenen Laptops im Gratis-WLAN anmelden.“

Neben der sinnvollen Nutzung einer leerstehenden Immobilie wird die Altstadt auch durch eine größere Frequenz durch Schüler*innen belebt. Weiters gibt es, ähnlich wie in Co-Working-Spaces, die Möglichkeit, spezielle Gerätschaften wie etwa Drucker, leistungsstarke PCs o.ä. im „learning space“ zu nutzen, wodurch der private Bedarf an solchen Geräten reduziert werden kann. Im Vordergrund steht jedoch sicherlich die Absicht, den Schüler*innen die Bewältigung ihrer schulischen Aufgaben zu erleichtern.

b. Ideen-Cluster

Neben den unmittelbaren möglichen Ansatzpunkten für die Stadtentwicklung, die die eingereichten Ideen mit sich bringen, wurde der gesamte Ideenkatalog von 160 Ideen herangezogen und nach Clustern kategorisiert. Dadurch sollten Themenschwerpunkte ersichtlich werden, in denen Handlungsbedarf besteht. Abgesehen von einzelnen sehr spezifischen Ideen, sollten dadurch eben auch übergeordnete Bereiche für die Stadtentwicklung sichtbar gemacht werden.

Die Bildung der Cluster erfolgte induktiv auf Basis der eingereichten Ideen. Die Teilnehmer*innen des Ideenwettbewerb wurden nicht durch vorgegebene Ansatzpunkte (wie etwa Verkehr, Gewerbe, etc.) eingeschränkt, sondern konnten ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Insgesamt wurden acht Cluster gebildet, die im Folgenden beschrieben werden:

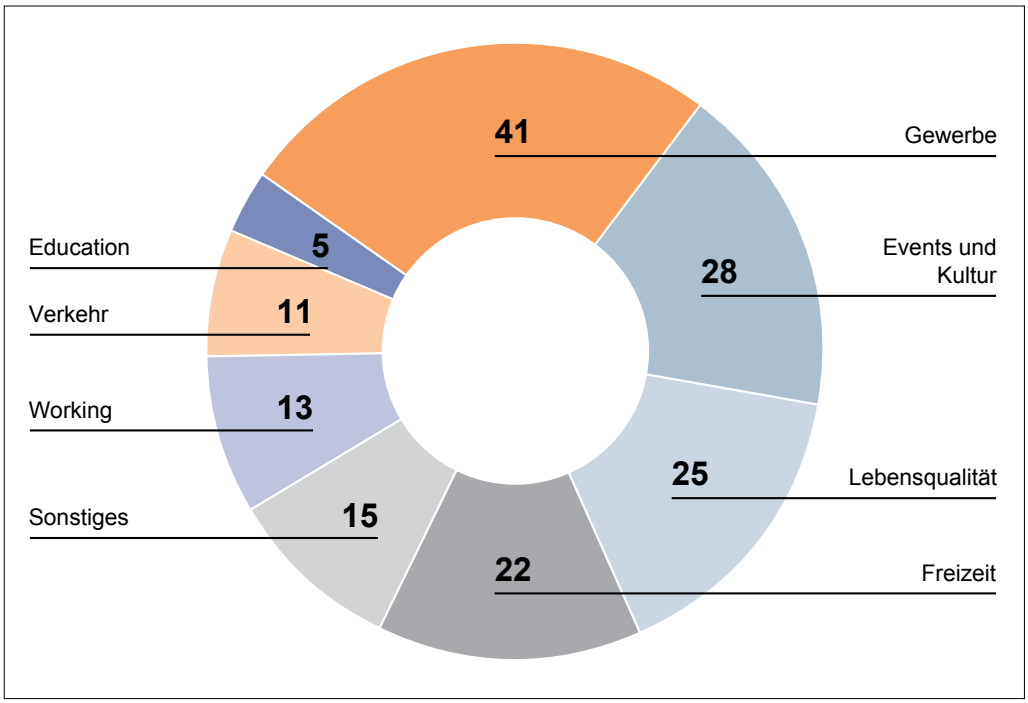


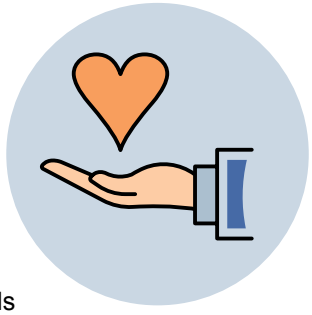
Abbildung 17: Anzahl der Ideen nach Clustern

Gewerbe

In Summe wurden 41 Individualideen eingereicht, die sich im weitesten Sinne mit dem Thema Gewerbe befassen. Die übergeordnete Idee zur Reduzierung der Leerstände ist hierbei, dass Gewerbe in der Altstadt unterstützt und gefördert werden sollten, um dadurch neue Anreize zum Besuchen der Altstadt zu schaffen und/oder Infrastrukturelle Tätigkeiten für Anwohner*innen besser bedienen zu können. Die Ideen innerhalb dieses Schwerpunkts sind relativ breit gefächert und bewegen sich von der Ansiedlung großer Ankermieter, die Frequenz erzeugen sollen, bis hin zu Einkaufs- und Betriebsgenossenschaften oder der Einrichtung eines Gründer*innenservice. Der Kerngedanke bei den Ideen aus diesem Cluster ist, dass durch die Ansiedlung neuer Geschäfte und Läden in der Altstadt neue Kund*innen angezogen werden und die Frequenz erhöht wird. In weiterer Folge zieht der Standort weitere Geschäftsleute an und die negative Spirale wird umgekehrt.

Neben dem Cluster Gewerbe befassen sich alle weiteren Cluster mit der Umkehr der negativen Struktureffekte anhand einer Intensivierung der Attraktivität der Halleiner Altstadt. Die Ansatzpunkte adressieren dabei nicht die aktive Reduktion der Leerstände durch Ansiedelung neuer Geschäfte oder Läden, sondern zielen auf eine passive Reduktion der Leerstände ab. Bei diesen Ansatzpunkten wird angestrebt, dass sich wieder mehr potenzielle Kund*innen in der Altstadt aufhalten und dadurch der Geschäftsbetrieb wieder attraktiver wird.

Lebensqualität



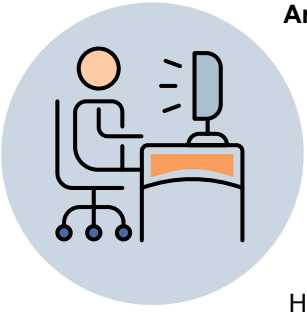
Die Ideen aus dem Sektor Lebensqualität adressieren sowohl Anwohner*innen als auch Tourist*innen/Tagesgäste und folgen der Idee, die Altstadt als Lebens- und Aufenthaltsraum zu verstehen. Wenn ein angenehmes Umfeld geschaffen wird, das die Altstadt als Wohnraum und als Ziel für Ausflüge oder gar Urlaube attraktiver macht, können Leerstände als Resultat daraus reduziert werden. Auch innerhalb dieses Clusters wurden ganz unterschiedliche Ideen eingereicht, je nachdem, ob sie sich an Anwohner*innen oder Gäste richten. Das Spektrum der Ideen reicht von Urban Gardening über die Gestaltung öffentlicher Bereiche bis hin zu Bewohner*innenservices. Auch das Thema Verkehr weist Überschneidungen mit diesem Cluster auf, da mehrmals darauf hingewiesen wurde, dass die Qualität eines Aufenthalts in der Altstadt durch den vorhandenen Verkehr geschmälert wird. Ein weiterer Punkt, der häufig vorkam und auch in den Einzelinterviews bereits genannt wurde, bezog sich auf „konsumfreie Zonen“. Viele Einreichungen thematisierten die Gestaltung von Bereichen in der Altstadt, die zum Aufenthalt und zum Verweilen einladen, ohne dort etwas konsumieren zu müssen.

Freizeit

Der Freizeit-Cluster weist teilweise Redundanzen zum Lebensqualität-Sektor auf, da auch dieser sowohl Anwohner*innen sowie Tagesgäste/Touristen, aber auch Arbeitnehmer*innen der Halleiner Altstadt adressiert. Würden z.B., wie eine Idee vorgibt, Outdoorspielbereiche wie Tischtennis oder Riesen-Schach in der Altstadt errichtet, würden damit gleichzeitig konsumfreie Zonen geschaffen werden. Viele der eingereichten Ideen befassten sich auch mit einem Angebot für Kinder und Jugendliche, wie etwa der Nutzung eines Leerstands als Spielzone oder der Einrichtung eines Jugendtreffs, etc.

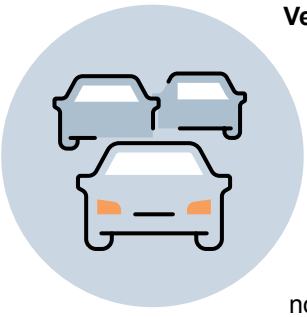
Events und Kultur

Im Bereich Events und Kultur gibt es in Hallein bereits zahlreiche Aktivitäten. Einrichtungen wie der Tourismusverband sind besonders in den Sommermonaten darum bemüht, durch Events wie der italienischen Nacht oder dem Moonlightshopping Anreize zu schaffen. Zudem gastieren auch die Salzburger Festspiele regelmäßig auf der Pernerinsel. Nichtsdestotrotz gibt es gemäß des Ideenwettbewerbs viele ungenutzte Potentiale, besonders im Hinblick auf die einzigartige Topographie und Geschichte von Hallein. So wurden Events rund um das Thema Salz vorgeschlagen, eine bewusste Nutzung und Einbindung der Salzach – welche ein zentrales Element in Hallein darstellt – oder auch das Hervorheben des historischen Werts der Halleiner Altstadt.



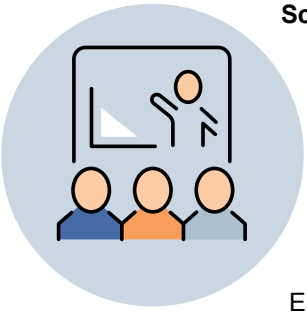
Arbeiten

Auch in diesem Cluster gab es mehrere Schwerpunkte. Einige Ideen wiesen auf das Potenzial von Co-Working Spaces oder Mehrzweckraumkonzepten hin, also Räumlichkeiten, die gemeinschaftlich zum Arbeiten genutzt werden. Im Norden Halleins existiert bereits ein klassischer Co-Working Space. Ein weiteres, differenziertes Angebot in der Altstadt könnte diesen ergänzen. Zudem wurde die handwerkliche Tradition von Hallein thematisiert, die wieder aufgegriffen werden sollte. Die Rede ist von der Einrichtung offener Kreativ- und Handwerkswerkstätten (ebenso als Ergänzung zu bereits bestehenden Angeboten wie etwa der Schmiede Hallein oder Plan B Hallein). Im Sinne der Leerstandsreduktion zielen die Ideen aus diesem Cluster darauf ab, dass sich aufgrund eines Unternehmer*innenfreundlichen Umfelds neue Jungbetriebe- oder Unternehmen in der Altstadt ansiedeln.



Verkehr

Wie sich bereits in den Einzelinterviews herausstellte, polarisiert das Thema Verkehr erheblich. Es verwundert daher nicht, dass es auch im Ideenwettbewerb wiederholt angesprochen wurde. Zumindest unter den Ideengeber*innen ist man sich recht einig, dass der Individualverkehr in der Altstadt eingedämmt oder gar gänzlich abgeschafft werden sollte. Ideen umfassen ein schlichtes Fahrverbot in der Altstadt oder auch alternative Verkehrsführungen, um Fußgängerzonen zu erweitern und die Verkehrsbelastung zu reduzieren. Der Pkw-Verkehr in der Altstadt wird mit Ausnahme der Gewerbetreibenden von allen Gruppen relativ geschlossen als störend wahrgenommen. Aus diesem Grund ist mit der Eindämmung des Pkw-Verkehrs in der Halleiner Altstadt mehrheitlich die Erwartung verbunden, den Aufenthalt von Gästen in der Altstadt angenehmer zu machen.



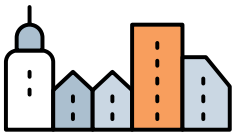
Schüler*innen und Studierende

Ein weiteres Thema, das mehrmals angesprochen wurde, befasst sich mit dem Umstand, dass es in Hallein rund 6000 Schüler*innen gibt und die Stadt geographisch zwischen den Fachhochschul-Standorten Kuchl und Puch-Urstein liegt. Die Zuganbindung ermöglicht es auch Studierenden der Universität Salzburg, in Hallein zu wohnen. Eingereichte Ideen befassen sich deshalb mit der Frage, wie Hallein als Wohn- und Arbeitsort für Studierende attraktiv gestaltet werden kann. Zudem solle ein Angebot explizit für Schüler*innen, zum Beispiel in Form von Lernräumen oder eines Lerncafés in einem der Leerstände in der Altstadt geschaffen werden. Auch die Einrichtung eines Ausstellungsraumes für die vielen Projekt- und Abschlussarbeiten von Schüler*innen der technischen Schulen Halleins wurde vorgeschlagen.

Neben jenen Ideen, die direkt darauf abzielen, die Leerstände durch Neuansiedlung von Mieter*innen zu reduzieren und somit das Problem unmittelbar angehen, befasst sich der größere Teil der Einreichungen mit begleitenden Maßnahmen. Darin wird nahegelegt, man möge an den Gründen für die Leerstände arbeiten und nicht direkt an den Leerständen. Es erscheint sinnvoll, diesen Gedanken weiter zu verfolgen, da eine Ansiedlung neuer Gewerbetreibender, ohne Änderung der strukturellen Rahmenbedingungen, unter Umständen nur kurz Abhilfe schafft.

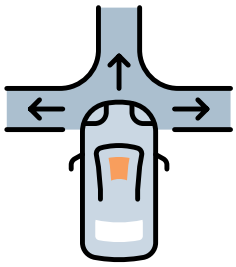
IV. Strukturelle Aspekte der Leerstände in Hallein

In diesem Kapitel werden einige Faktoren angesprochen, die aufgrund der gewonnenen Datenlage als relevant für die Leerstände in den Erdgeschosszonen der Halleiner Altstadt erkannt wurden. Es handelt sich um strukturelle Rahmenbedingungen, die sich auf die Entscheidungen von Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden oder auch Anwohner*innen auswirken.



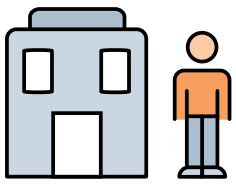
a. Ortsbildschutz

Bei der Kernzone von Hallein handelt es sich um eine denkmalgeschützte Altstadt. Bauliche Maßnahmen in diesem Bereich können aus guten Gründen nur in Abstimmung mit der Ortsbildschutzkommission erfolgen, die den Erhalt des historischen Charakters der Stadt sicherstellen soll. Die Mitglieder der Ortsbildschutzkommission werden nicht durch den Bürgermeister oder die Stadtbehörden berufen, sondern durch die Bezirkshauptmannschaft – sie sind nicht weisungsgebunden. Der Grat zwischen dem Schutz der bewahrenswerten Altstadt einerseits und der Öffnung für zeitgemäße Entwicklung der Immobilien wird in mehreren Interviews als schmal bezeichnet. Dadurch entstehen mitunter Spannungen, weil die Vorgaben der Ortsbildschutzkommission die Umsetzung baulicher Projekte in der Altstadt teilweise erschweren oder gar unmöglich machen. Auflagen und Vorschriften im Umgang mit den historischen Gebäuden erschweren es Investor*innen und Eigentümer*innen, vorhandene Immobilien für den privaten oder gewerblichen Bereich instand zu setzen bzw. zu modernisieren. Wie bereits erwähnt, ist in den Außenbezirken das Bauen unter weniger strengen Vorgaben und mit weniger räumlichen Restriktionen möglich. Das Bauen am Stadtrand, der verkehrsmäßig ebenfalls gut erschlossen ist, stellt für viele Gewerbetreibende, die unter rein betriebswirtschaftlichen Erwägungen handeln, die einfachere Möglichkeit dar. Alle eingereichten Ideen müssen daher unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes betrachtet werden und gegebenenfalls angepasst werden, um auch bei entsprechenden Auflagen zu funktionieren. Dieser Umstand wirkt sich offensichtlich auf die Umsetzung von (speziell großen) Vorhaben in der Altstadt aus.



b. Verkehr

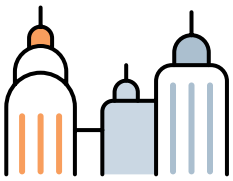
Hallein hat aufgrund einiger geografischer Eigenschaften, wie der Einbettung zwischen Dürrnberg im Osten und der Autobahn im Westen, sowie der Salzach, die Hallein durchfließt und teilt, ein besonderes Verkehrskonzept umgesetzt. Dies beinhaltet die Verkehrsführung über die Pernerinsel und in beschränkter Form auch durch die Altstadt. Auch zu diesem Punkt gibt es divergierende Standpunkte. Während Personengruppen wie Tagesgäste und Anwohner*innen tendenziell eine verkehrsfreie Altstadt begrüßen würden, sind es vor allem Geschäftsleute, die den Verkehr in der Altstadt als positiven Faktor wahrnehmen. Sie sehen es zumeist als gut an, dass Kund*innen mit dem PKW direkt am Geschäft parken können und erwarten negative Auswirkungen auf die Frequenz, sollte der Verkehr aus der Altstadt verbannt werden. Hier gilt es auszuloten, welche Handlungsoptionen vorliegen und wie ein Gleichgewicht zwischen den unterschiedlichen Interessenslagen hergestellt werden kann.



c. Eigentümer*innenstruktur

Auch ein Blick auf die Eigentümer*innenstruktur der Immobilien in Hallein ist interessant. Die Stadt Hallein besitzt in der Altstadt selbst kaum Immobilien; der Großteil ist in privater Hand. Die Stadt Hallein ist bei der Altstadtentwicklung deshalb auf ihre behördliche und politische Funktion beschränkt und kann diese nicht als Eigentümerin von Immobilien umsetzen. Eine weitere Eigenheit besteht darin, dass einige Inhaber*innen von Erdgeschoßimmobilien in der Altstadt nicht gewillt sind, diese zu vermieten oder zu verkaufen. Auch hier gibt es verschiedene Gründe. Zum einen möchte man sich in keine Abhängigkeiten

durch Mietverhältnisse oder potenzielle Probleme mitunliebsamen Mieter*innen begeben. Andererseits bedarf es bei vielen Immobilien einer Modernisierung / Instandsetzung, um diese auf den Markt bringen zu können. Aufgrund des Denkmalschutzes gestalten sich Renovierungen als kompliziert und teuer und werden deshalb nicht immer durchgeführt. Das Resultat sind ungepflegte Langzeit-Leerstände in der Altstadt, bei denen wenig Aussicht auf eine Nutzung jeglicher Art besteht.



d. Strategische Ziele in der Stadtentwicklung

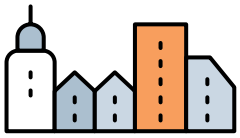
In Hallein gibt es eine Vielzahl an Anspruchsgruppen, die mitunter stark voneinander abweichende Ziele verfolgen. Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang neben der Stadtverwaltung vor allem der Tourismusverband, die Halleiner Kaufleute, die Anwohner*innen sowie die Eigentümer*innen der Altstadtimmobilien – gelegentlich befinden sich Immobilien im Eigentum der Gewerbetreibenden und gelegentlich wohnen diese auch in der Altstadt, dies ist aber nicht immer der Fall. Naturgemäß verortet der Tourismusverband seine Aktivitäten besonders im touristischen Bereich und ist vorwiegend an der Entwicklung der Attraktivität der Altstadt für Gäste interessiert. Die Kaufleute hingegen sehen das Potential der Altstadt auch als Wirtschaftsstandort. Anwohner*innen sehen die Altstadt primär als Lebensraum. Freilich sind zahlreiche Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Ansätzen vorhanden: So kann zum Beispiel ein gesunder Mix aus Geschäften für Gäste der Altstadt interessant sein und wichtige infrastrukturelle Tätigkeiten für Anwohner*innen erfüllen. Im Projekt entstand jedoch der Eindruck, dass Positionen mitunter festgefahren sind und man auf einseitigen Standpunkten beharrt.

In einem Punkt ist man sich jedoch weitestgehend einig: Was fehlt, das ist eine klare Strategie für die Entwicklung der Halleiner Altstadt. Gemeinsame Nenner sind vorhanden: das bauliche historische Potential von Hallein sowie die besonderen Möglichkeiten, gegeben durch die Pernerinsel, sollten genutzt und in den Fokus gestellt werden, damit ein zukunftsweisendes Konzept erstellt wird. Ein erster wegweisender Ansatz wird durch das Beteiligungsformat „Reif für die Insel“ im April 2022 erstellt (www.hallein.gv.at/Hallein_ist_Reif_fuer_die_Insel_)

Neben den bereits erwähnten allgemeinen Gründen für eine Absiedelung aus Stadtzentren (vgl. Schmied 2007), gibt es für Hallein einige spezifische Gründe. Von besonders hoher Tragweite wird das Fehlen eines gemeinsamen Ziels eingeschätzt. Denn dadurch verlaufen viele der bereits jetzt vorhandenen Versuche der verschiedenen Anspruchsgruppen im Bereich Stadtentwicklung in verschiedene Richtungen, ohne dass große Sprünge geschafft werden können.

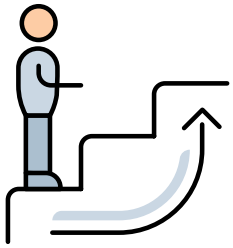
6 Umsetzung von Ideen und Folgeprojekte

I. Allgemeine Stadtentwicklung



Viele der identifizierten Cluster und auch einige individual-Ideen sprechen Themen an, die der Stadt Hallein bereits hinlänglich bekannt sind. In vielen Bereichen wird bereits unabhängig von dem Projekt „Sei du Hallein“ gearbeitet. Wie im Verlauf dieser Arbeit aber bereits angesprochen wurde, erschweren die unterschiedlichen Interessenslagen der beteiligten Stakeholder*innen viele Vorhaben, weshalb Innovationsbemühungen tendenziell in kleinen Schritten münden. Beispiele gibt es etwa im Bereich Verkehr und Gestaltung öffentlicher Plätze. In jedem Fall gab der Ideenwettbewerb Aufschluss darüber, wo es Verbesserungspotenzial in der Altstadt gibt. Dadurch werden viele Bemühungen der Stadtpolitik bestätigt und es wird eine Argumentationsgrundlage für weitere Schritte hergestellt.

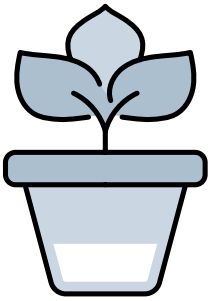
II. Businesspläne



Im Ideenwettbewerb gab es einige Ideen, die eine Reduktion der Leerstände sehr direkt behandelten und eine Neubesetzung der leerstehenden Erdgeschoßimmobilien durch passende Mieter*innen vorschlugen. Durch die Gespräche im Beteiligungsprozess wurde ermittelt, dass es der Halleiner Altstadt nicht an Jungunternehmer*innen mangelt. Oft ist jedoch die Umsetzung der Geschäftsideen verbesserungsfähig, weshalb sich neue Unternehmen nicht halten können und verhältnismäßig schnell wieder schließen müssen. Dieser Umstand wird auch durch eine recht hohe Fluktuation in der Altstadt, sowie dem wiederkehrenden Wunsch nach einem Gründerservice in Hallein belegt.

Im Nachgang zum Ideenwettbewerb wurden zwei Ideen herangezogen und weiter ausgearbeitet, um schlussendlich Businesspläne daraus zu entwickeln. Hierbei wurde darauf Wert gelegt, entsprechend der gegebenen Eigenheiten der Halleiner Altstadt vorzugehen, um potenzielle Schwierigkeiten in einer nachgelagerten Umsetzung der Geschäftsideen (vgl. Punkt IV) zu vermindern. Es wurden daher Geschäftsideen ausgearbeitet, die den gegebenen Umständen im Bereich Ortsbildschutz, Verkehr, Eigentümer*innenstruktur und einer nicht optimalen Frequenz in der Altstadt ausweichen. Eine Umsetzung jener Geschäftsideen obliegt freilich Gründer*innen, die sich in Hallein niederlassen möchten. Durch die zur Verfügungstellung der sorgfältig ausgearbeiteten Businesspläne wird ein Start für potenziell interessierte Gründer*innen erleichtert. Und selbst wenn die ausgearbeiteten Geschäftsideen nicht durch Gründer*innen aufgegriffen werden, so bieten sie Einblicke in die Charakteristiken der Halleiner Altstadt und helfen unter Umständen bei der Gründung eines Geschäfts. Die ausgearbeiteten Businesspläne liegen bei dem Halleiner Tourismusverband und bei der Halleiner Stadtverwaltung vor.

III. Urban Gardening



Eine recht einfach umzusetzende Idee, die sich im Ideenwettbewerb unter den Top 10 befand, befasst sich mit dem Potenzial von Urban Gardening in Hallein. Durch diese Idee werden Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im urbanen Raum und der Erweiterung der Nutzungsfunktionen urbaner Flächen ausgelotet.

Die Altstadt von Hallein ist, wie auch viele andere Orte und Städte in Österreich, geprägt von versiegelten Flächen, die in ihrer momentanen Form im Wesentlichen als Verkehrsflächen dienen. Städtische Naherholungsflächen wie etwa der Forstgarten, die Pernerinsel oder auch der Stadtgarten bieten zwar Grünfläche und laden zum Verweilen ein, erlauben jedoch bis dato keine weiterführende Nutzung für die Bewohner*innen von Hallein. Hier kommt Urban Gardening ins Spiel. Die Literatur weist auf eine Vielzahl von potenziellen Mehrwerten durch Urban Gardening hin. Auf der Ebene der Community umfassen diese vorwiegend soziale Aspekte, aber auch ökologische und ökonomische Aspekte sind relevant (Exner und Schützenberger 2018, S. 181; Trendov 2018, 85ff; Kirby et al. 2021, S. 1). Auf politischer Ebene ist Urban Gardening interessant, da es einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit, Regionalität und Eigenproduktion setzt und damit einen Teil einer sozio-ökologischen Transformation Richtung urbaner Nachhaltigkeit darstellt (Exner und Schützenberger 2018, S. 193; Sartison und Artmann 2020, S. 8). Zudem würde Urban Gardening besonders in der Innenstadt durch Begrünung zur Attraktivierung beitragen und zusätzliche Anreize zum Besuchen der Altstadt auslösen. Für Urban Gardening wurden mehrere Konzepte ausgearbeitet, eine tatsächliche Umsetzung obliegt jedoch der Stadtverwaltung.

Abbildung 18: Urban Gardening auf der Pernerinsel (Foto und Visualisierung: Philip Lechner)

IV. Public Design Hallein

Insbesondere aus den Ansatzpunkten der Cluster Lebensqualität und Freizeit heraus stammt der Gedanke, die Halleiner Altstadt als attraktiven Anziehungspunkt, sowohl für Anwohner*innen als auch für Gäste zu entwickeln. Begegnet man der Leerstands-Problematik von der Seite einer zu geringen Frequenz in der Altstadt, erscheint es nur als logisch zu versuchen, mehr Frequenz zu erzeugen. Da sowohl beim Beteiligungsprozess als auch beim Ideenwettbewerb des Öfteren der Wunsch nach konsumfreien Zonen geäußert wurde und um direkt Anreize in der Altstadt zu schaffen, wurde der Studiengang Design und Produktmanagement mit in das Projekt-Team geholt. Studierende des Master-Studienganges entwarfen und bauten in diesem Projekt Möbel, bzw. „Lösungen“, die an öffentlichen Plätzen in der Halleiner Altstadt temporär aufgebaut werden. Diese Möbel sollen in den Sommermonaten zum Verweilen einladen und die Halleiner Altstadt als Ziel für Tagesgäste sowie Einheimische attraktiver machen. Es wurden vier unterschiedliche Möbel in der Altstadt aufgestellt, die allesamt die Funktion eines Konsumfreien Aufenthaltsorts erfüllen und zugleich auf die Geschichte der Stadt Hallein verweisen, um den Besucher*innen dadurch ein zusätzliches Erlebnis zu ermöglichen. Darüber hinaus sind die aufgestellten Möbel auch „Versuchsobjekte“. Denn mit ihnen kann probiert werden, was bei Besucher*innen und Anwohner*innen auf Anklang stößt, an welchen Standorten die Möbel oft besucht werden und wie das neu geschaffene Angebot insgesamt angenommen wird. Die dabei gewonnenen Erfahrungen können in die zukünftige Stadtentwicklung einfließen.

Abbildung 19:
„Halleiner Rolle“
am Florianiplatz
(Foto: Philip Lechner)

Abbildung 20: „Connecting History“ am Pfannhauserplatz (Foto: Philip Lechner)

Abbildung 21: „Halleiner Salzfassl“ am Pfleggartenweg (Foto: Philip Lechner)

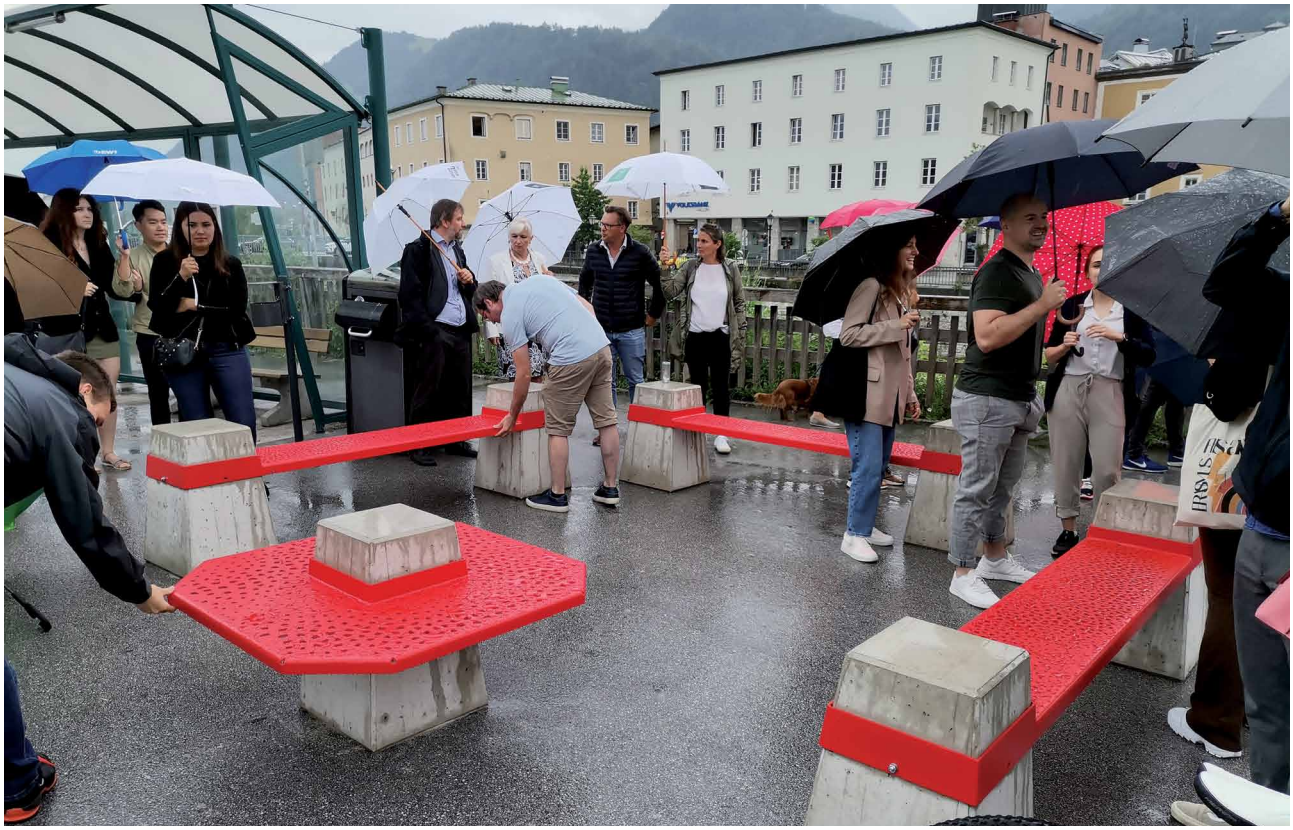
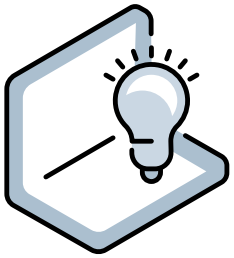


Abbildung 22: „Colorum“ an der Mauttorpromenade (Foto: Philip Lechner)

V. My Learning Space



Ein weiteres Projekt von Studierenden befasst sich mit dem Thema der Schüler*innen in Hallein und fasst dabei die Ideeneinreichung „my learning space“ auf. Im Gegensatz zu „Public Design Hallein“ zielt dieses Projekt auf die direkte Nutzung eines in der Altstadt befindlichen Leerstandes ab. Die Idee basiert auf der Vermutung, dass es unter den Schüler*innen (auch aufgrund von Corona-Pandemie und Distance-Learning) Bedarfe nach frei zugänglichen Lern- und Arbeitsräumen, außerhalb der eigentlichen schulischen Infrastruktur, gibt. In jenen Arbeitsräumen sollen, ähnlich zu einem Co-Working-Space, sämtliche technische Hilfsmittel und die nötige Infrastruktur zur Verfügung stehen, damit die Schüler*innen ihre schulischen Aufgaben ideal bewältigen können. Das beinhaltet technische Gerätschaften, wie PCs, Tablets, Drucker, etc., aber auch Unterstützung und Rat durch andere Schüler*innen oder Mentor*innen. Bevor jedoch so ein Projekt in die Umsetzungsphase gehen kann, gilt es zu erheben, ob der bislang lediglich vermutete Bedarf tatsächlich vorhanden ist. Eine Gruppe von Studierenden aus dem Masterstudiengang Soziale Innovation beschäftigt sich mit dieser Frage und möchte mittels einer Fragebogenbefragung Erkenntnisse in diesem Feld gewinnen, um eine anschließende Umsetzungsphase konzipieren zu können. Sollte die Idee bei Schüler*innen Anklang finden, steht nicht nur eine sinnvolle Nutzung einer leerstehenden Erdgeschoßimmobilie in Aussicht, sondern auch eine höhere Frequenz von Schüler*innen in der Altstadt.

Durch das Projekt „Sei du Hallein“ wurden viele Möglichkeiten für die Halleiner Altstadt präsentiert, die von den lokalen Stadkeholder*innen aufgegriffen werden können. Durch die konzeptuelle Vorarbeit und Folgeprojekte wurden wichtige Grundsteine gelegt, um weiterführende Aktivitäten so einfach wie möglich zu gestalten. Durch die Folgeprojekte kommt weiters der Erfolg des Ansatzes der offenen Innovation und der hohe Wert von Interdisziplinarität zum Ausdruck. Die vielen Ideen aus den unterschiedlichsten Bereichen waren richtungsweisend für weitere Aktivitäten und durch eine gute Vernetzung innerhalb der Fachhochschule Salzburg konnten die Arbeitsschwerpunkte für die Folgeprojekte festgelegt werden. Dadurch entstanden nicht nur interessante Projekte für Studierende, sondern auch ein Mehrwert für die Stadt Hallein und alle Beteiligten.

7 Handlungsempfehlungen

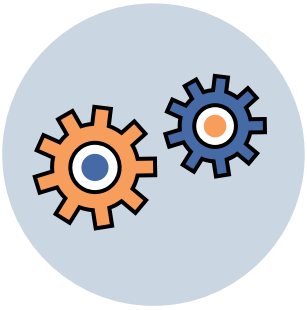
Durch das „Circular-Economy-Projekt“ konnten zahlreiche Erkenntnisse rund um das Thema der Leerstände in Stadt- und Ortszentren generiert werden. Der offene Prozess ermöglichte es, die Anspruchsgruppen vor Ort in das Projekt einzubinden. Insofern sind viele der in dieser Arbeit erläuterten Lösungsansätze exklusiv für Hallein gültig. Eine entscheidende Frage wird in Zukunft sein, wie die Stakeholder*innen in Hallein mit ihren unterschiedlichen Vorstellungen bezüglich der Stadtentwicklung umgehen und inwieweit man sich auf einen gemeinsamen Nenner einigen kann. Nicht nur beim Verkehr gibt es oppositionelle Standpunkte, auch in anderen Bereichen kommen die vielfältigen Bedürfnisse der Stakeholder*innen zum Ausdruck. Der Erfolg sämtlicher zukünftiger Bemühungen, die Leerstände in der Altstadt Halleins zu reaktiveren, wird deshalb davon abhängig sein, ob es gelingt, realistische Ideen zu entwickeln und bei deren Umsetzung auch die strukturellen Rahmenbedingungen vor Ort zu innovieren. An Ideen mangelt es nicht – das konnte durch das Projekt gut belegt werden. Was fehlt ist ein gemeinsames Ziel, anhand dessen die Selektion, Förderung und Umsetzung der vorhandenen Ideen ausgerichtet werden könnten.

Neben den für Hallein spezifischen Charakteristika gibt es auch allgemeine Aussagen, die für andere Orte oder Städte mit ähnlichen Leerstands-Problematiken interessant sein können. So konnten zwei grundlegende strategische Ansatzpunkte für die Reduktion der Leerstände herausgearbeitet werden. Die erste Möglichkeit besteht darin, die leerstehenden Immobilien direkt durch die Ansiedlung von Nachmieter*innen zu besetzen. Freilich bedarf es dafür vorgelagerter Aktivitäten, da eine natürliche Ansiedlung von Gewerbe/Geschäften aufgrund der niedrigen wirtschaftlichen Attraktivität unwahrscheinlich ist. Möglichkeiten für jene Aktivitäten wurden durch die Community präsentiert: Subventionen, Gründerservice, Mietpreissenkungen, etc. Fraglich ist jedoch, ob die neu akquirierten Gewerbe den gewünschten Effekt der Frequenzsteigerung tatsächlich erwirken können. Denn nur dann könnten negative, sich selbst verstärkende Struktureffekte umgekehrt werden.

Die zweite Möglichkeit sieht eine indirekte Leerstands-Reduktion vor. Eine neue Belegung der Leerstände findet in dieser Logik als Resultat von anderen Maßnahmen statt. Schafft man es, die Altstadt als Lebensraum so zu gestalten, dass sich Menschen unabhängig von den gegebenen Einkaufsmöglichkeiten gerne dort aufhalten, kann man die Frequenz nachhaltig erhöhen. Infolgedessen wird auch der Betrieb eines Geschäfts in der Altstadt rentabler und es kommt zu neuen Ansiedlungen. Auch hier wurden im Ideenwettbewerb zahlreiche Ansätze präsentiert und es herrscht unter den Stakeholder*innen relative große Einigkeit darüber, dass dieser Weg sehr vielversprechend ist. Denn Hallein hat aufgrund seiner Historie und der außergewöhnlichen Topographie viel zu bieten. Sei es die historische Altstadt, die unmittelbare Nähe zur Salzach, die Pernerinsel oder der historische Bezug zum Salz. Die Stadt besitzt viele Alleinstellungsmerkmale, die genutzt werden können.

Planerisch wurden in der Vergangenheit die Leerstände durch Managementtools erhoben und bis zu einem gewissen Grad verwaltet, meist mit dem Hintergrund, dass diese in der Zukunft mit einem kommerziellen Ansatz weiterverwertet werden. Bisher fokussiert sich

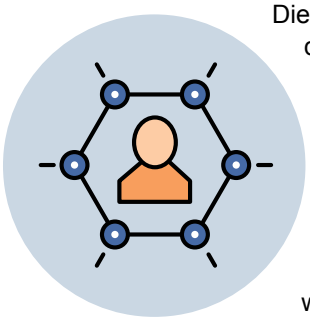
das Finden einer neuen Nutzung besonders auf Gewerbetreibende oder Ladeninhaber*innen. Die Bürger*innen Halleins nehmen in diesem Prozess nur eine untergeordnete Rolle ein. Meist beschränkt sich die Beteiligung auf die Gestaltung und Entwicklung der öffentlichen Räume. Bestehende Potentiale und Ideen im Bereich der Leerstände, die durch verschiedene Interessensgruppen entwickelten werden könnten, werden in bisher bekannten Beteiligungsformaten nicht abgerufen. Open Innovation bietet eine Möglichkeit, Ideen und Chancen zu sammeln und in zukünftige Planungsprozesse zu integrieren. Durch das Community-Building ergibt sich der Vorteil, dass die momentan mitunter stark divergierenden Interessenslagen der Stakeholder*innen in harmonisiert werden können. Wir empfehlen daher für den zukünftigen Prozess der Stadtentwicklung folgendes mitzudenken:



Frühzeitiges Aufsetzen der Idee und Kommunikationsplanung

Open Innovation in Form eines Wettbewerbs auf einer digitalen Plattform zu organisieren ist sehr zeitaufwändig und ressourcenintensiv. Die exakte Problemstellung muss definiert werden, ein passendes Key-visual muss ausgesucht, Preise organisiert, Texte formuliert werden, die begleitende Kommunikation sowie das Community Management ist zu planen, usw. Der Prozess der Vorbereitung dauerte im vorliegenden Fall in etwa 3 Monate.

Einbindung der relevanten Stakeholder



Die Entwicklung Halleins ist den Bürger*innen ein wichtiges Anliegen. Die Leerstände in der Altstadt werden wahrgenommen und deren Entwicklung wachsam verfolgt. Manche Anspruchsgruppen wie der Tourismusverband Hallein und die Kaufleute nehmen ganz offiziell eine aktive Rolle bei der Stadtentwicklung ein, andere Stakeholder*innen wie Gewerbetreibende im Allgemeinen verfolgen zunächst zwar ihre beruflichen Interessen, haben aber ebenfalls konkrete Vorstellungen für die Stadtentwicklung. Daraus kann geschlossen werden, dass die Motivation im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung von ihren persönlichen Wertvorstellungen und Interesse angetrieben wird. Um diese Sichtweisen verstehen zu können, ist es wichtig, sie in den Open Innovation Prozess auf unterschiedlichste Art und Weise einzubinden. Beispielsweise in der Vorab-Kommunikation, oder Evaluierung der Ideen bzw. bei den Umsetzungsbemühungen.

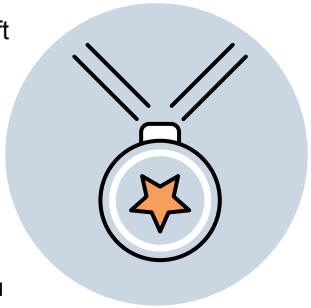
Wirtschaftlicher Fokus kann nicht alleiniger Anspruch an eine Innenstadt sein

Die veränderte Wahrnehmung der Innenstädte bedeutet einen stärkeren Fokus auf eine ausbalancierter Nutzungs- und Funktionsstruktur. Die Bewertung von Ideen bzw. Geschäftsmodellen sollte daher nicht exklusiv auf wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen, sondern auch anhand des Wertes für den Standort. Übergeordnete Nutzungen müssen ebenfalls gefördert werden und Teil von Open Innovation Wettbewerben sein.

Aktive Einbindung muss incentiviert werden

Potenzielle Teilnehmer*innen benötigen ein bestimmtes Maß an Motivation, um ihr Know-how in offene Innovationsprozesse einzubringen, ihre Ideen auszutauschen und ihre Präferenzen anzugeben. Einerseits wurde in diesem Zusammenhang auf die intrinsische Motivation der Teilnehmer*innen gesetzt. Andererseits wurde im Zuge dieses Ideenwettbewerbs auch auf extrinsische Motivation gesetzt, um durch den Anreiz einer Belohnung in Form von Preisen zum Mitmachen zu bewegen. Bei zukünftigen Aktivitäten sind Fragen der Motivation zu bedenken.

Wertschätzung durch Community-Building



Eine notwendige Voraussetzung für den Erfolg von Open Innovation ist die Bereitschaft der Teilnehmer*innen mit den anderen Stakeholder*innen zu interagieren und Input zu den genannten Fragestellungen zu geben (Voorberg et al. 2015). Der Beteiligungsgrad bezieht sich dabei auf das Ausmaß der erstellten Plattforminhalte, wie dem Ideenaustausch, Kommentare oder Evaluierungen bestimmter Inhalte, indem ein „Like“ vergeben wird. Community-Building bzw. Management ist ressourcenmäßig allerdings aufwendig und muss in der Planung berücksichtigt werden. Mehrwerte liegen auf der Hand: man kann auf ein wesentlich höheres Maß an Expertise aus den verschiedensten Bereichen zurückgreifen und fördert zugleich das Akzeptanzniveau der anliegenden Stadtentwicklung.

Alternative Nutzungskonzepte für Leerstände

Da eine Nutzung von Leerständen auf konventionelle Weise in der Altstadt häufig nicht zum Erfolg führt, können alternative Nutzungskonzepte mit ungebundenem Charakter gefördert werden. Dieser Ansatz ließe sich insbesondere mit Pop Up Stores, Kunst oder Handwerksgalerien oder in Verbindung mit Schulen umsetzen. Auch die Interessenslagen von Eigentümer*innen, die ihre leerstehenden Immobilien nicht preisgeben, können durch die Einbindung in diese Prozesse mittels Open Innovation ausgelotet werden und zufriedenstellende Lösungen erarbeitet werden.

8 Literaturverzeichnis

Angelidou, Margarita (2015): Smart cities: A conjuncture of four forces. In: *Cities* 47, S. 95-106. DOI: 10.1016/j.cities.2015.05.004.

BMU (2019): Leipzig Charta zur nach haltigen europäischen Stadt. Hg. v. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Online verfügbar unter https://www.bmuv.de/download/die-leipzig-charta/, zuletzt geprüft am 31.05.2022.

BMZ (2019): Partizipation. Hg. v. Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Online verfügbar unter https://www.bmz.de/de/service/lexikon/partizipation-14752, zuletzt geprüft am 31.05.2022.

Bundesdenkmalamt (2008): Großprojekt am Schöndorferplatz in Hallein abge schlossen. Meldung vom 27. Oktober 2008. Bundesdenkmalamt. Online verfügbar unter https://www.bda.gv.at/de/aktuelles/artikel/2008/10/grossprojekt-am-schoendorferplatz-in-hallein-abgeschlossen/, zuletzt geprüft am 04.04.2022.

Chesbrough, Henry; Vanhaverbeke, Wim; West, Joel (2014): New frontiers in open innovation. Oxford: Oxford University Press.

Cima Beratung + Management GmbH (2016): Innerstädtischer Einzelhandels und Immobilienmasterplan für Hallein.

Collm, Alexandra; Schedler, Kuno (2012): Offene Innovation in öffentlichen Verwaltungen : Das ungenutzte Potential des Sozialkapitals. In: Dennis Hilgers, Reinbert Schauer und Norbert Thom (Hg.): Public Management im Paradigmenwechsel. Staat und Verwaltung im Spannungsfeld von New Public Management, Open Government und bürokratischer Restauration; Internationales Forschungscolloquium „Public Management“ (Public Management Colloquium 2012) an der Universität Hamburg ; eine Dokumentation. Linz: Trauner (Schriftenreihe Public & Nonprofit Management), S. 733-748. Online verfügbar unter http://www.alexandria.unisg.ch/publications/215784.

Dembski, Sebastian; Hartmann, Thomas; Hengstermann, Andreas; Dunning, Richard (2020): Enhancing understanding of strategies of land policy for urban densification. In: Town Planning Review 91 (3), S. 209-216. DOI: 10.3828/tpr.2020.12.

Dezi, Luca; Pisano, Paola; Pironti, Marco; Papa, Armando (2018): Unpacking open innovation neighborhoods: le milieu of the lean smart city. In: MD 56 (6), S. 1247-1270. DOI: 10.1108/MD-04-2017-0407.

Dichtl, Tobias (2013): Eigentümer von Handelsimmobilien als Schlüsselakteure für die Attraktivität der Innenstadt. Untersucht am Beispiel Würzburg. Zugl.: Würzburg, Univ., Diss., 2013. Mannheim: Verl. MetaGIS-Infosysteme (Geographische Handelsforschung, 20).

Ebner, Winfried; Leimeister, Jan Marco; Krcmar, Helmut (2009): Community engineering for innovations: the ideas competition as a method to nurture a virtual community for innovations. In: R&D Management 39 (4), S. 342–356. DOI: 10.1111/j.1467-9310.2009.00564.x.

Ellen MacArthur Foundation (2019): The butterfly diagram: visualising the circular economy. Hg. v. Ellen MacArthur Foundation. Ellen MacArthur Foundation. Online verfügbar unter https://ellenmacarthurfoundation.org/circular-economy-diagram, zuletzt aktualisiert am 24.05.2022.
Europäische Kommission (2022): Kreislaufwirtschaft – Übersicht. Hg. v. Europäische Kommission. Online verfügbar unter https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/circular-economy, zuletzt geprüft am 12.04.22.

Exner, Andreas; Schützenberger, Isabelle (2018): Creative Natures. Community gardening, social class and city development in Vienna. In: Geoforum 92, S. 181-195. DOI: 10.1016/j.geoforum.2018.04.011.

Gassmann, Oliver; Enkel, Ellen (2006): Open Innovation. Die Öffnung des Innovationsprozesses erhöht das Innovationspotenzial (75).

Hauff, Volker; Brundtland, Gro Harlem (Hg.) (1987): Unsere gemeinsame Zukunft. [der Brundtland-Bericht]. Greven: Eggenkamp.

Hollands, Robert G. (2008): Will the real smart city please stand up? In: City 12 (3), S. 303-320. DOI: 10.1080/13604810802479126.

Junker, Rolf; Pump-Uhlmann, Holger (2019): Einkaufsstraßen neu denken. Bausteine für neue Perspektiven. Gelsenkirchen: StadtBauKultur NRW e.V.

Kalandides, Ares; Kather, Markus; Köper, Paul (2016): Gute Geschäfte. Was kommt nach dem Einzelhandel? Gelsenkirchen: StadtBauKultur NRW e.V.

Kelling, George L.; Wilson, James Q. (1982): Broken Windows. In: The Atlantic, 01.03.1982. Online verfügbar unter https://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465/, zuletzt geprüft am 01.06.2022.

Kirby, Caitlin K.; Specht, Kathrin; Fox-Kämper, Runrid; Hawes, Jason K.; Cohen, Nevin; Caputo, Silvio et al. (2021): Differences in motivations and social impacts across urban agriculture types: Case studies in Europe and the US. In: Landscape and Urban Planning 212, S. 1-11. DOI: 10.1016/j.landurbplan.2021.104110.

Laursen, Keld; Salter, Ammon J. (2014): The paradox of openness: Appropriability, external search and collaboration. In: Research Policy 43 (5), S. 867-878. DOI: 10.1016/j.respol.2013.10.004.

Leggewie, Claus; Welzer, Harald (2009): Das Ende der Welt, wie wir sie kannten. Klima, Zukunft und die Chancen der Demokratie. 1. Auflage. Frankfurt am Main: S. Fischer.

Manfrahs, Frank (2020): Citymanagement. Innenstadt-Belebung mit System – starke Zentren mit Erlebnisqualität gestalten. [1. Auflage]. Wiesbaden, Germany: Springer Gabler.

Mattos, Claudia Aparecida de; Kissimoto, Kumiko Oshio; Laurindo, Fernando José Barbin (2018): The role of information technology for building virtual environments to integrate crowdsourcing mechanisms into the open innovation process. In: Technological Forecasting and Social Change 129, S. 143-153. DOI: 10.1016/j.techfore.2017.12.020.

Nagel, Reiner (2018): Erfolgsmodell Ankerstadt. Neue Konzepte gegen den „Donut-Effekt“. In: Fachzeitschrift Stadt und Raum 01, S. 4-9.

Ojasalo, Jukka; Tähtinen, Lassi (2016): Integrating Open Innovation Platforms in Public Sector Decision Making : Empirical Results from Smart City Research. Online verfügbar unter https://www.theseus.fi/handle/10024/122676.

Paskaleva, Krassimira Antonova (2011): The smart city: A nexus for open innovation? In: Intelligent Buildings International 3 (3), S. 153-171. DOI: 10.1080/17508975.2011.586672.

Peter, Heike; Fengler, Birgit; Moser, Andrea (2013): Welches Potenzial bietet die Dorferneuerungsförderung in Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein zur Innenentwicklung von Dörfern? In: Raumforschung und Raumordnung 71 (1), S. 49-64. DOI: 10.1007/s13147-012-0207-6.

Reichwald, Ralf; Piller, Frank T.; Ihl, Christoph; Seifert, Sascha (2009): Interaktive Wertschöpfung. Open Innovation, Individualisierung und neue Formen der Arbeitsteilung. 2., vollst. überarb. und erw. Aufl. Wiesbaden: Gabler (Gabler-Lehrbuch).

Sartison, Katharina; Artmann, Martina (2020): Edible cities – An innovative nature-based solution for urban sustainability transformation? An explorative study of urban food production in German cities. In: Urban Forestry & Urban Greening 49, S. 126604. DOI: 10.1016/j.ufug.2020.126604.

Schally, Hugo-M. (2020): Einführung. In: Sepp Eisenriegler (Hg.): Kreislaufwirtschaft in der EU. Eine Zwischenbilanz. Wiesbaden, Heidelberg: Springer Gabler, S. 3-9.

Schimank, Uwe (2016): Handeln und Strukturen. Einführung in die akteurtheoretische Soziologie. 5., durchgesehene Auflage. Weinheim und Basel: Beltz Juventa.

Schmied, Doris; Henkel, Gerhard (2007): Leerstand von Gebäuden in Dörfern-Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? 1. Aufl. Göttingen: Cuvillier (Rural, 1).

Trendov, Nikola M. (2018): Comparative study on the motivations that drive urban community gardens in Central Eastern Europe. In: Annals of Agrarian Science 16 (1), S. 85-89. DOI: 10.1016/j.aasci.2017.10.003.

Voorberg, W. H.; Bekkers, V. J. J. M.; Tummers, L. G. (2015): A Systematic Review of Co-Creation and Co-Production: Embarking on the social innovation journey. In: Public Management Review 17 (9), S. 1333-1357. DOI: 10.1080/14719037.2014.930505.

Weber, T.; Stutchey, M. (Hg.) (2019): Deutschland auf dem Weg zur Circular Economy. Erkenntnisse aus europäischen Strategien Vorstudie. Acatech, Deutsche Akademie der Technikwissenschaften. München.

West, Joel; Bogers, Marcel (2014): Leveraging External Sources of Innovation: A Review of Research on Open Innovation. In: J Prod Innov Manag 31 (4), S. 814-831. DOI: 10.1111/jpim.12125.

Wüstenrot Stiftung (2014): Ground floor interface. Transitions between public and private spheres = Herausforderung Erdgeschoss: Wechselwirkungen zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Berlin: Jovis Verlag/DAP.

zur Nedden, Martin (2020): Partizipation im Kontext von Stadtentwicklung und Gentrifzierung. In: Astrid Lorenz, Christian Pieter Hoffmann und Uwe Hitschfeld (Hg.): Partizipation für alle und alles? Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 127-141.

9 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: **Kreislaufwirtschaft im Kontext der Stadtentwicklung** 4

Abbildung 2: **Butterfly Diagramm** (Ellen MacArthur Foundation 2019) 5

Abbildung 3: **Typischer Leerstand im Kern einer Kleinstadt** (Foto: Stefan Netsch) 6

Abbildung 4: **Modell der Open Innovation Akteure und deren Beziehung** (Ojasalo und Tähtinen 2016, adaptiert) 12

Abbildung 5: **Key-Visual Open Innovation Ideenwettbewerb Hallein** 16

Abbildung 6: **Florianiplatz in Hallein** (Foto: Stefan Netsch) 16

Abbildung 7: **Kornsteinplatz in Hallein** (Foto: Stefan Netsch) 17

Abbildung 8: **Ideen-Arena für die Battles auf der Open Innovation Salzburg Onlineplattform** 18

Abbildung 9: **Bayrhamerplatz** (Quelle: www.hallein.gv.at) 19

Abbildung 10: **Schöndorferplatz** (Quelle: www.hallein.gv.at) 20

Abbildung 11: **Luftbild Hallein mit Zentrum** (bearbeitete Grundlage SAGIS) 21

Abbildung 12: **Zentrale Lage Unterer Markt** (Foto: Stefan Netsch) 21

Abbildung 13: **Übersicht Leerstände im Zentrum Hallein** (bearbeitete Grundlage SAGIS) 22

Abbildung 14: **Leerstand am Eingang in das Ortszentrum** (Foto: Stefan Netsch) 23

Abbildung 15: **Leerstand an der Wichtlhuberstraße** (Foto: Stefan Netsch) 24

Abbildung 16: **Leerstand in zentraler günstiger Lage** (Foto: Stefan Netsch) 24

Abbildung 17: **Anzahl der Ideen nach Clustern** 30

Abbildung 18: **Urban Gardening auf der Pernerinsel** (Foto und Visualisierung: Philip Lechner) 30

Abbildung 19: **„Halleiner Rolle“ am Florianiplatz** (Foto: Philip Lechner) 36

Abbildung 20: **„Connecting History“ am Pfannhauserplatz** (Foto: Philip Lechner) 37

Abbildung 21: **„Halleiner Salzfassl“ am Pfleggartenweg** (Foto: Philip Lechner) 38

Abbildung 22: **„Colorum“ an der Mauttorpromenade** (Foto: Philip Lechner) 39

FH Salzburg

Fachhochschule Salzburg GmbH
Urstein Süd 1, 5412 Puch/Salzburg, Austria
Gerichtsstand Salzburg, FN166054y
office.bwi@fh-salzburg.ac.at | www.fh-salzburg.ac.at

STADT HALLEIN

Stadtgemeinde Hallein
Schöndorferplatz 14, 5400 Hallein, Austria
stadtamt@hallein.gv.at | www.hallein.gv.at

LAND SALZBURG

Diese Publikation entstand im Rahmen des Forschungsprojektes „Circular Economy – Auf der Suche nach kreislaufgeprägten Innovationen für die Gestaltung von Leerständen in Erdgeschosszonen“ – einem Kooperationsprojekt der Stadt Hallein und der Studiengänge Betriebswirtschaft – Fachbereich Marketing & Relationship Management (MRM), Smart Building in Smart Cities (SMC) – Fachbereich Städtebauliche Planung und Soziale Innovation (SOZ) – Forschungsgruppe Innovation und Gesellschaft der Fachhochschule Salzburg (Puch / Urstein). Das Projekt wurde vom Land Salzburg gefördert.

ISBN 978-3-903571-09-9