

Denkmalgeschützter Pfarrhof als Impuls! Projekt-Vorgehensweise

Mag. arch. Walter Arzt
Kastanienweg 1
4502 St. Marien
Tel: 0664 3915384
e-mail: walter.arzt@aon.at



Ausgangslage

Das Projekt „**Denkmalgeschützter Pfarrhof als Impuls!**“ für die flächensparende Ortsentwicklung von Pfarrkirchen wird von mehreren Faktoren getragen:

- **Machbarkeit:**
Was ist in einem Ortskern machbar?
Welche Einschränkungen gibt es?
Welche Räumlichkeiten stehen leer und sind verfügbar?
Welche kreativen Lösungen gibt es?
- **Gemeindeentwicklung:**
Wie will sich die Gemeinde entwickeln?
Was braucht die Gemeinde?
Bedarf an Infrastruktur (Arzt, Saal, Büros ...)?
Was ist im Pfarrhof verwirklichtbar? Welche Alternativen gibt es?
- **Bedürfnisse der Gemeinschaft:**
Wie ist das Spannungsfeld zwischen den Bedürfnissen der Gemeinschaft und historischen Strukturen zu beurteilen?
Wie können moderne Ansprüche (behindertengerecht, energiebewusst, flächensparend ...) integriert werden?
- **Zielgruppen:**
Welche Zielgruppen zieht ein neues Zentrum an?
Welche Zielgruppen zieht ein historischer Rahmen an?
Welche Mieter werden damit angesprochen (Arzt, Therapeut, Alternativmediziner, Tourismus, EPU's ...)?

Kick off – der gemeinsame Start

Ein zeitgemäßes und nachhaltiges Projekt muss folgenden Anforderungen gerecht werden:

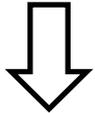
- **Betroffene zu Beteiligten machen:**
In diesem Projekt gibt es viele Interessensgruppen – Gemeinde, Experten, Wirtschaft, Hausbesitzer, Vermieter, Verpächter, Vereine, kulturelle Gruppen, aktuelle und potentielle Nutzer, Besucher, ...
Es gilt möglichst viele davon in einen **gemeinsamen, fruchtbaren Diskurs** zu bringen und auch **langfristig zu vernetzen**.
- **Gemeinsam getragener Prozess:**
Durch **aktive Beteiligung** entsteht ein **gemeinsamer Wille und eine Vision**. Dieser **kreative Prozess** muss durch gezieltes Kontaktieren **angestoßen** und durch professionelle **Moderation** begleitet werden. Diese neue Form der Zusammenarbeit führt zu einer **von der Bevölkerung getragenen Ortsentwicklung**.
- **Impuls und Chancen:**
Alle Mitwirkenden brauchen einen gemeinsamen Informations- und Wissensstand. Dies wird durch Präsentation der **Bestands- und Potenzialanalyse in einem Impulsreferat** sichergestellt. Eine **gemeinsame Begehung** des Zentrums und der Räume lässt die **gemeinsame Aufgabe real** werden. Motivation und Energie für das gemeinsame Projekt entsteht.

Integration von Zukunftsansätzen

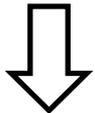
- **Mobilisierung von Räumen:**
Vor dem Hintergrund der „**Flächensparenden Raumnutzung**“ werden bestehende Räume (Leerstände) mobilisiert, revitalisiert und einer Nachnutzung zugeführt. Durch Nutzung werden **Räume** erst **lebendig**.
- **Aktivierung potentieller Vermieter:**
Potenzielle Vermieter werden gezielt kontaktiert. Größe, Ausstattung, Bereitschaft und gewünschte Nutzung werden erhoben. Beispiele anderer Gemeinden zeigen, dass trotz anfänglicher Skepsis großes Interesse möglich ist, wenn **Unsicherheit abgebaut** wird.
- **Neues Arbeiten, neues Leben, neues Lernen:**
Diese Schlagworte eröffnen viele **neue Nutzungsmöglichkeiten**.
 - Neue kleine Unternehmen oder EPU's finden zentral gelegene Büroräumlichkeiten und Geschäftslokale,
 - in der Gemeinde geleistete Arbeit und erzeugte Produkte werden für alle sichtbar und zugänglich,
 - kulturelle und interkulturelle Begegnungen brauchen neue öffentliche Räume,
 - ...
- **Informations- und Öffentlichkeitsarbeit, Dokumentation**
In Information und Öffentlichkeitsarbeit wird **ausreichend Energie investiert**. Damit ist ein möglichst großer Teil der Bevölkerung am Laufenden und kann sich zu Wort melden. Gute Dokumentation macht das Projekt im Prozess und danach für alle nachvollziehbar.
- **Die Gemeinde als Vorbild:**
Eine Gemeinde, die diese Zukunftsansätze in ihre Ortsentwicklung integriert, wird damit zum **Trendsetter und Maßstab** für künftige Projekte.

Übersicht Projekt-Vorgehensweise

1. Durchführung der Bestands-Analyse
Oktober-Dezember 2009



2. Öffentliche Präsentation und Bürgerbeteiligung
Beginn Jänner 2010



3. Nutzungs- und Gestaltungskonzept,
städtebauliche Planung

Rahmenbedingungen

- Transparentes und offenes Vorgehen
- Begleitende Info- und Öffentlichkeitsarbeit
- Umfassende Projekt-Dokumentation
- Moderierter Prozess

1. Durchführung der Bestands-Analyse

Oktober-Dezember 2009

Ist-Analyse des gekennzeichneten Ortsgebietes laut Plan:

- Betriebe und Arbeitsplätze
- Leerstände und Eigentumsverhältnis (Wohnungen, Geschäfte, ...)
- Denkmalschutz
- Bereitschaft zur Vermietung (Motivation, Nachfolge Wirtshaus, gewünschte Nutzung)
- Ableitung von Potenzialen und tatsächlicher Machbarkeit (zB Startbüros für JungunternehmerInnen, Gesundheitszentrum, Therapieräume, Nutzung des Heilwassers, Jugend und Senioren, historischer Pfarrhof, betreutes Wohnen, ...)

2. Öffentliche Präsentation und Bürgerbeteiligung

Beginn Jänner 2010

- Präsentation des Ergebnisses der Bestands- und Potenzial-Analyse
- Diskussion
- Motivation durch Impulsreferat „Zentrum neu denken“
- Vorstellung der Aufgabenpakete
- Einbindung in bestehende Arbeitskreise der Gemeinde und Pfarre (Planungs- und Entwicklungsgruppe Pfarrhof, Bauausschuss, ...)
- Bildung neuer Arbeitsgruppen
- Eventuell Fragebogen an die GemeindegängerInnen
- Rückmeldung der Ergebnisse an die Arbeitskreise
- Teamarbeit der Arbeitskreise

3. Nutzungs- und Gestaltungskonzept, städtebauliche Planung

Abschluss Ende 2010

- Zusammenführen der Ergebnisse der Arbeitskreise nach der Phase der Bürgerbeteiligung
- Nutzungs- und Gestaltungskonzept durch den Architekten erstellen
- Berücksichtigung von städtebaulichen Überlegungen des gekennzeichneten Gebietes
- Öffentliche Präsentation