

RegioPlan CONSULTING

FUTURE REPORT

by RegioPlan Consulting GmbH

ZUKUNFTSORIENTIERTE ENTWICKLUNG VON STÄDTEN UND GEMEINDEN

10/2022

Vorwort

„Ortskerne müssen das bieten, was sich die Menschen von urbanen Aufenthaltsräumen wünschen. Optisch ansprechende Plätze zum Verweilen, autofreie Zonen in denen die Kinder gefahrenlos spielen können, Einkaufszonen zum Flanieren und Genießen, schattige Plätzchen mit gastronomischer Versorgung. **Kurz gesagt, ein Ort zum Wohlfühlen.“**

Mag. Monika Hohenecker, Senior Expert Cities & Municipalities,
RegioPlan Consulting GmbH

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

europaweit geraten **Innenstädte** zunehmend **unter Druck**. Der urbane Raum als Zentrum von sozialen und wirtschaftlichen Prozessen muss sich dem Wandel der Zeit anpassen. Der **Vormarsch des Online-Handels, die Corona-Krise, sinkende Frequenzen und steigende Leerstände** erfordern jetzt kluge und effiziente Handlungsmaßnahmen.

Die **Rückbesinnung auf grundlegende Themen von Ortskernen,** die **das menschliche Maß** in den Fokus rücken, sind wichtige und dringende Aufgaben der Städteplanung und Stadtverwaltung. Die **Innenstadt ist also gefordert, die Ursprungsfunktion der Stadt** als ein Ort des Aufeinandertreffens und des kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Austausches wieder erlebbar zu machen. Die Funktion des Handels wird immer ihren Platz in der Innenstadt behalten – allerdings als logische und natürliche Folge von hochwertigen öffentlichen Räumen, die zum Verweilen und Konsumieren einladen, und somit die Grundlage für einen erfolgreichen Handel liefern müssen. Es geht nicht darum, entstandene Leerstände schnell und kurzfristig zu füllen. Vielmehr ist die Stadtplanung gefordert, auf die **aktuellen Bedürfnisse des urbanen Menschen einzugehen**. Die **Aufenthaltsräume sind so zu gestalten, dass Händler, Gastronomen und Dienstleister, aber auch die Bereiche Medizin, Bildung, Kunst und Kultur optimale Bedingungen vorfinden**, und somit ihr individuelles Potenzial in der Innenstadt realisieren können. Denn Stadtplanung ist kein entweder oder. Plädoyers für die Schließung von Fachmarktzentren am Ortsrand oder die komplette Verbannung von Autos aus der Innenstadt sind nicht die Lösung. Der Online-Handel lässt sich nicht negieren und auch nicht durch die schnelle Einrichtung von Online-Marktplätzen bekämpfen.

Die **wesentlichen Akteure müssen zusammenrücken** und **gemeinsam mit engagierten Bürgern und qualifizierten Experten praktikable Maßnahmenpakete** schnüren und umsetzen**. Die Zukunft unserer Innenstädte geht uns alle an!**

In diesem Future Report blicken wir gemeinsam mit Ihnen auf die aktuellen Herausforderungen der Stadtplanung und Ortskernentwicklung, um die Zukunft unserer Städte und Gemeinden zu sichern. Zunächst diskutieren wir die Entwicklung der aktuellen Daten und Fakten, um dann später tiefer auf konkrete Handlungsfelder und Entwicklungsgebiete einzugehen. Abschließend geben wir einen Einblick in aktuelle und zukünftige Projekte von RegioPlan.

DI Romina Jenei
CEO RegioPlan Consulting GmbH

Samantha Riepl, MA
CEO RegioPlan Consulting GmbH & CEO SR Immobilien GmbH

Mag. Monika Hohnecker
Senior Expert Cities & Municipalities RegioPlan Consulting GmbH

Inhalt

1	**Entwicklung und Prognosen für die Innenstädte**	5-7
2	**Handlungsfelder: Thesen der Zukunft**	8-17
2.1.	Handel	9
2.2.	Büro	10
2.3.	Tourismus	11
2.4.	Wohnbau	12
2.5.	Mixed-Use	13
2.6.	Seniorenwohnen	14
2.7.	Digitalisierung	15
2.8.	Nachhaltigkeit	16
2.9.	Mobilität	17
3	**Entwicklungsgebiete in Österreich**	18-19
4	**Referenzprojekte der RegioPlan**	20-22
5	**Die Stadtretter kommen nach Österreich**	23-24
6	**RegioPlan: Unser Beitrag**	25-26
7	**Kontaktdaten**	27-28
8	**Referenzen**	29
	Disclaimer	31

2 Entwicklung und Prognosen für die Innenstädte

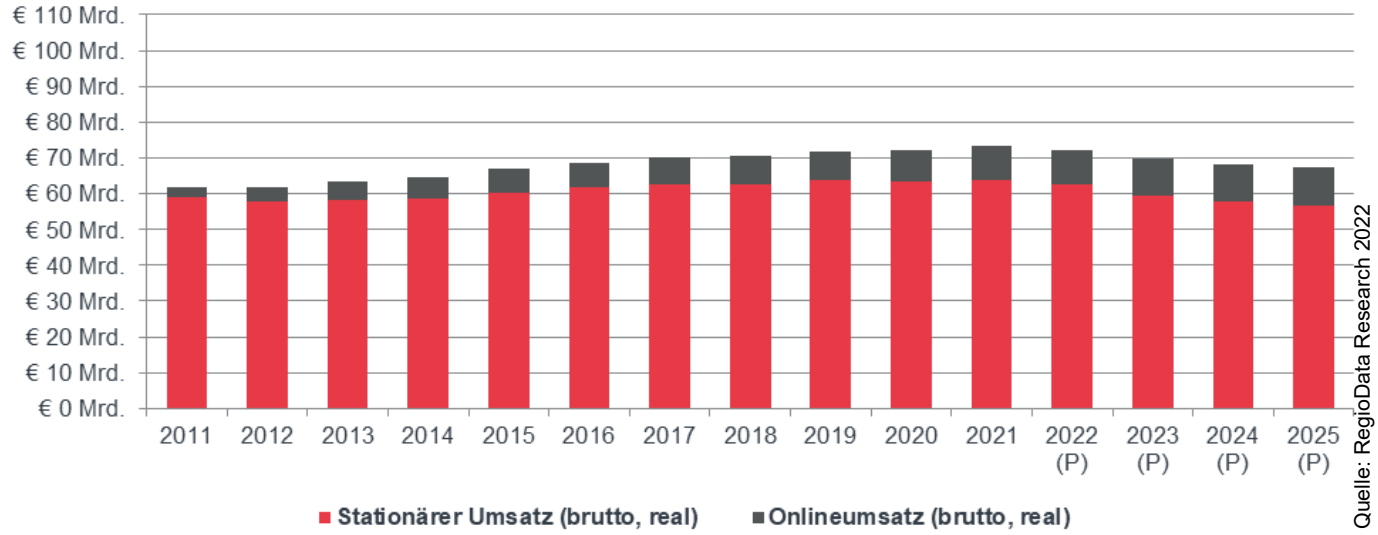
„Ob die Menschen dazu verlockt werden, durch die Stadt zu flanieren und sich auf öffentlichen Plätzen oder in Fußgängerzonen aufzuhalten, hängt davon ab, wie **sorgfältig und menschenorientiert** die Planer ihre **„baulichen Einladungen“** ausgearbeitet haben.“

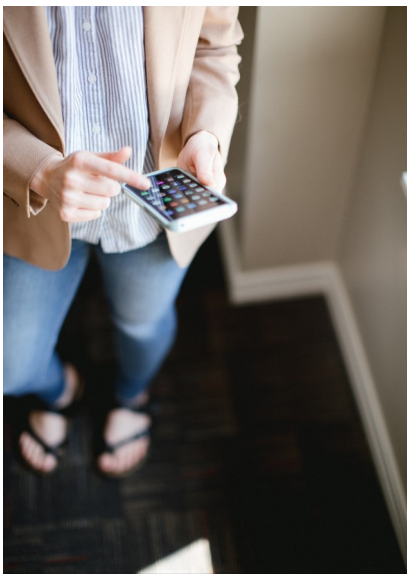
Jan Gehl, dänischer Architekt und Stadtplaner,
Zitat aus „Städte für Menschen“

Städte und Gemeinden zunehmend unter Druck

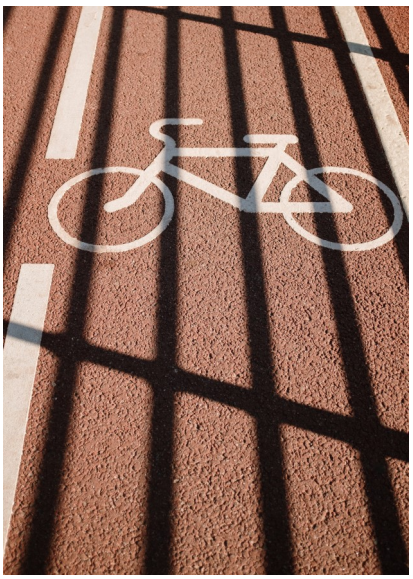
In den letzten 30 Jahren verlagerte sich der Kern vieler belebter Innenstädte in Fachmarktzentren und Shoppingcenter außerhalb des Stadtzentrums. Dies führte dazu, dass viele Geschäfte und Restaurants wegen geringerer Miete und besseren Konditionen diese Angebote gerne in Anspruch nahmen. Folglich gingen die Fußgängerfrequenzen in den Städten zurück und die Leerstände stiegen. Der **Rückgang der lokalen Wirtschaftsleistung** und der **Kaufkraft** hinterließ sichtbare und anhaltende **Schäden in der Innenstadt**. Gekoppelt mit dem **zunehmenden Onlinehandel**, der 2022 bereits 18% der gesamten Einzelhandelsausgaben betrug, sowie den nachhaltigen Herausforderungen der Krisen, werden die **Konsequenzen für die Innenstädte** nur noch offensichtlicher. Allerdings sind auch die synthetischen Handelszonen keinesfalls die Gewinner der Krisen, denn die realen Handelsumsätze steigen kaum noch.

Umsätze im Einzelhandel: Reale Entwicklung und Prognose













Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Fokussierung auf Radfahrer und Fußgänger. Lange stand in der Stadtplanung die Optimierung des öffentlichen Raumes für fahrende und stehende Pkw im Fokus. Straßen wurden verbreitert, Parkplätze wurden geschaffen, Gehsteige wurden schmäler und öffentliche Räume wurden enger. Derzeit ist in der Stadtplanung ein Umdenken im Gange. Eine Umkehr hin zur Planung des Ortskerns für Fußgänger, Radfahrer und Kinder ist spürbar. **Die 4 km/h Stadt** ist auf dem Vormarsch.

Auch die **Aufenthaltsqualität** ist längst nicht mehr nur ein Stichwort, sondern Teil der neuen Maxime einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtplanung. Der öffentliche Raum der Innenstadt hat die Aufgabe, ein barrierefreier und inklusiver Aufenthaltsbereich zu sein. Es ist notwendig, Menschen zur Interaktion einzuladen und ihnen Möglichkeiten zu bieten ihre Freizeit im Ortszentrum zu verbringen.

Die Umsetzung von Projekten zur Stadt- und Ortskernbelebung benötigt eine **Bereitstellung von finanziellen Mitteln aus den Budgets der Städte und Gemeinden**, was in Zeiten von steigenden Energiekosten und wachsender Inflation eine weitere Herausforderung darstellt. Hier kann die Inanspruchnahme von Förderprogrammen einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzbarkeit von Projekten für Ortskernstärkung liefern. Beispielsweise können in diesen Fällen Förderprogramme wie zum Beispiel der Europäische Fonds für regionale Entwicklung und der Nationale GAP Strategieplan für Österreich herangezogen werden.

Entwicklung und Prognosen für Innenstädte

- Einkaufszentren & Fachmarktzentren an den Ortsrändern sind nach wie vor beliebte Einkaufsorte
- Online Handel weiterhin stark steigend
- Abnahme Frequenzen in den Ortskernen
- Zunahme Leerstände in den Ortskernen
- Wohlfühlatmosphäre beim Einkaufen wird wichtig
- Von der autozentrierten Stadtplanung zur Fokussierung auf Radfahrer und Fußgänger
- Förderprogramme unterstützen Städte und Gemeinden

3 Handlungsfelder: Thesen der Zukunft

Die Zukunft braucht ein Umdenken und vor allem neue Handlungsfelder. Unsere neun Thesen zu den Themengebieten **Handel, Büro, Tourismus, Wohnbau, Mixed-Use, Seniorenwohnen, Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Mobilität** liefern hier den nötigen Vorgeschmack in welche Richtung wir gehen müssen.

3.1. Handel: Handel ist Wandel - Leerstände und Umnutzungen in Innenstädten werden das Ortsbild zunehmend prägen

Status Quo

Der **Handel ist im Wandel** – das predigen wir und andere seit mehr als 10 Jahren. Durch Digitalisierung, Krisen und Kriege sind es diesmal vor allem das Umfeld, die Konsumenten und deren Erwartungen, die sich verändern. Wir kaufen anders und weniger ein, konsumieren andere Produkte und mehr Dienstleistungen.

Trends

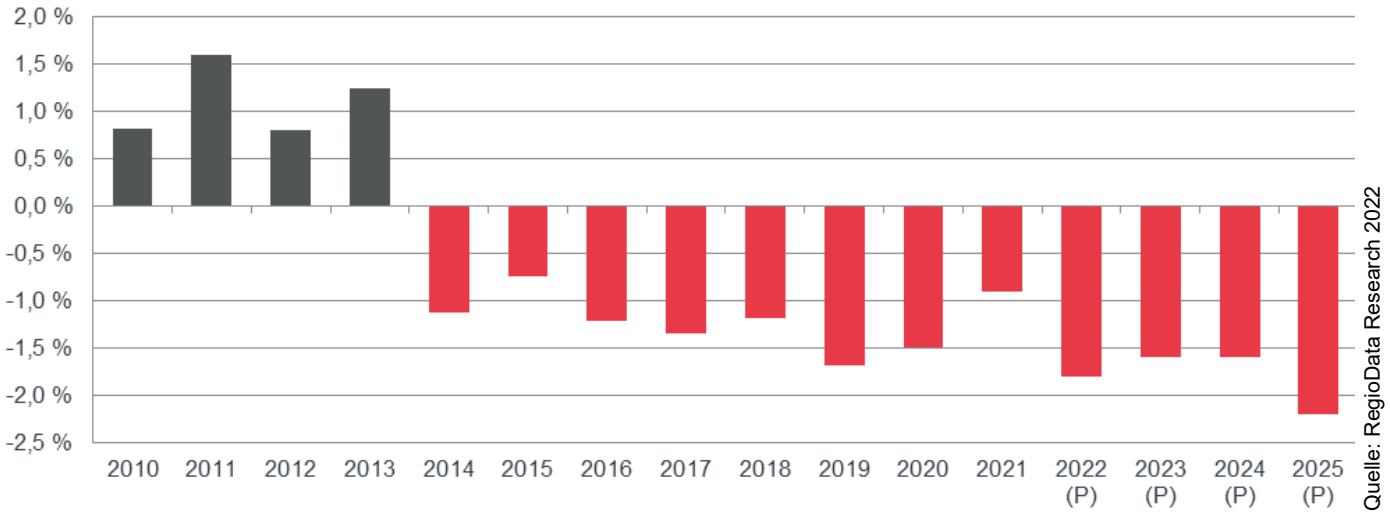
Die **Verkaufsflächen im Einzelhandel** gehen bereits seit 2014 jährlich um **rund 2% zurück**. 2020 befanden sich viele Händler, Gastronomen und Dienstleister in einer Art Schockstarre. Durch finanzielle Zuschüsse konnten sich viele Anbieter dennoch retten. Wir schätzen, dass sich die Verkaufsflächen in den nächsten 2-3 Jahren um weitere 6-7% reduzieren werden, was zu deutlich sichtbaren Leerständen, vor allem abseits der A-Lagen bzw. Top Städte, führen wird. Etwa 5.000 Handelsstandorte werden in diesen beiden Jahren für immer verschwunden sein. Dies wird eintreten, weil der Betrieb der Fläche für das Unternehmen zu teuer geworden ist oder weil der Betriebstyp und/oder der Standort nicht mehr passend sind.

Handlungsfelder für Innenstädte

Dadurch dass Leerstände und Umnutzungen das Ortsbild der Innenstädte zunehmend prägen werden, braucht es **flexible Händler und Shop-Konzepte**, die sich der Zielgruppe und unterschiedlichen Standorten anpassen können. Konkrete Zusatzangebote, spezialisierte Stores und Produkte, die schnell auf Trends reagieren, sind gefragt.

Auf der Ebene der einzelnen Geschäfte sind Anpassungen nötig, aber auch das Management innerhalb dieser, sprich der gesamten Einkaufsstraßen und Zentren, muss abgestimmt sein. Es geht darum, den Kunden bzw. den Gästen genug Gründe zu geben in die Stadt kommen zu wollen. Eine individuelle Anpassung des Angebots ist notwendig. Der Fokus einer Stadt ist sehr von ihrer Größe und dem Einzugsgebiet, sowie ihrem Umfeld an Personen abhängig. Die ganzheitliche **Einbeziehung aller Bevölkerungsteile** kann sich durch gezieltere Anpassungen wie zum Beispiel flachere Gehsteige für mehr Barrierefreiheit für gehbeeinträchtigte Personen und Senioren ausdrücken.

Verkaufsflächen im Einzelhandel: Jährliche Veränderung



3.2. Büro: Das klassische Büro befindet sich im Rückzug - individuelle und flexible Arbeitsformen braucht die Stadt

Status Quo

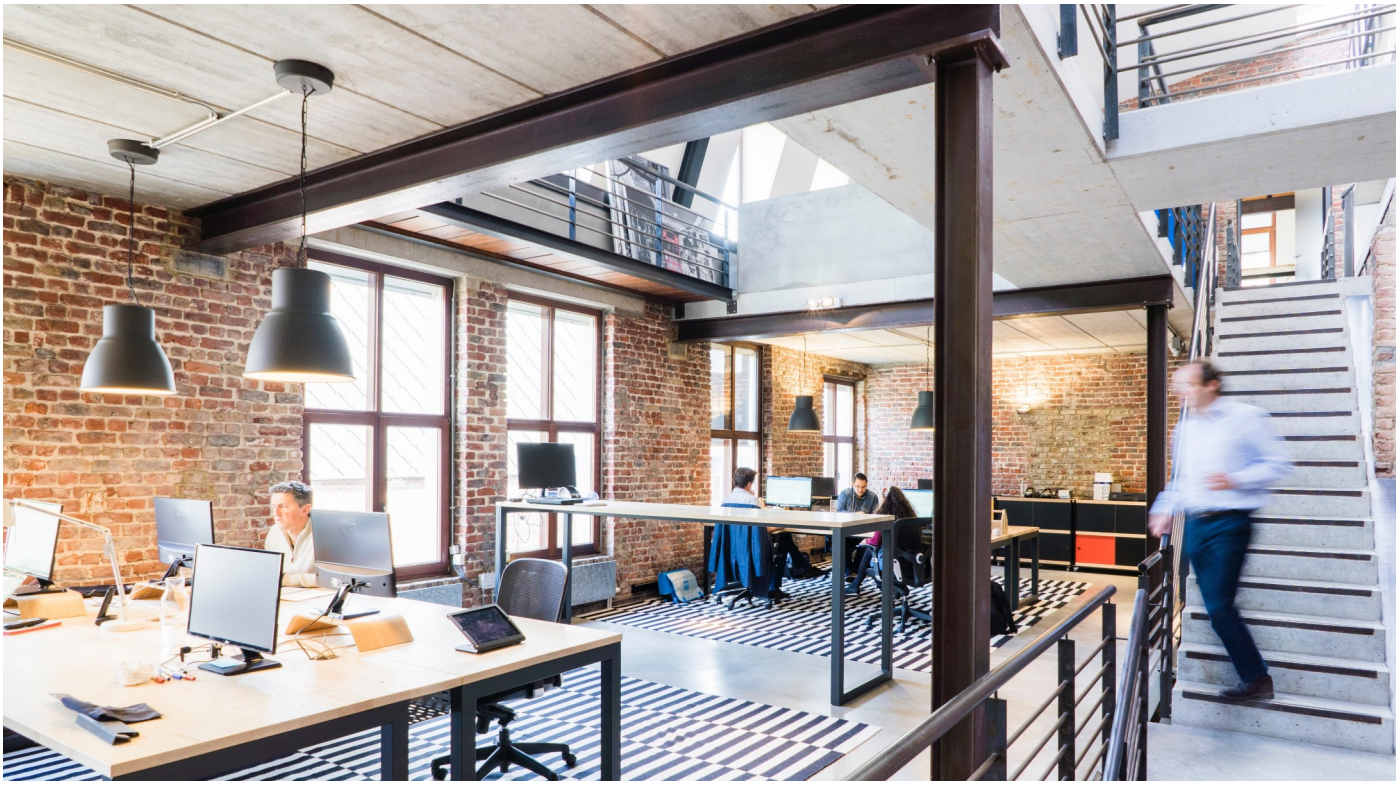
Auch die **Arbeitswelt** zeigt sich nicht erst seit Corona im **Wandel**. Reaktionen auf immer stärker werdende Trends wie Digitalisierung, flexibles Arbeiten, Individualismus und Nachhaltigkeit in der Arbeitswelt erfolgen allerdings erst merklich seit 1-2 Jahren. Seit dieser Zeit sind Investments in die Asset-Klasse Büro, sowohl in absoluten Millionen als auch anteilig am gesamten Investitionsvolumen, zurückgegangenen. Wurden 2019 noch rund 40% der österreichischen Transaktionen in dieser Asset-Klasse getätigt, sind sie bis 2021 Richtung 20% abgesunken. Zudem zeigen sich derzeit kaum Projekte in der Pipeline.

Trends

Sowohl Büros als auch klassische Büroarbeit werden weiterhin existieren. Neu entstehende Büroflächen werden aber ohne ein gewisses Extra zum Ladenhüter. Es kommt zu **Büroflächenverkleinerungen** und **Refurbishments** mit dem Fokus auf Flexibilität und New Work. Büros abseits der klassischen Bürozentren können nicht mit der Lage punkten und benötigen dadurch umso mehr ein **Alleinstellungsmerkmal** durch Ausstattung oder Konzept.

Handlungsfelder für Innenstädte

Für Städte, Gemeinden, Entwickler und Raumplaner bedeutet dies, **Büroflächen nur zu planen**, wo der Standort ideal passt. Wenn der Standort kein Alleinstellungsmerkmal (USP) bietet, dann muss die Ausstattung bzw. das Konzept dieses liefern. Es werden flexible Büroflächen durch Co-Working oder anpassbare Grundrisse benötigt. Auch die Kombination mit anderen Nutzungen (Fitness, Gastronomie) und Sharing von Meeting-Räumen, Autos, Küchen etc. bieten neue Möglichkeiten. Es ist wichtig die Widmungen entsprechend flexibel zu halten, da die **Asset-Klassen** immer **hybrider** werden. Nicht zuletzt ist der Beschäftige, bzw. der **Büromitarbeiter**, ein wichtiger Teil einer innerstädtischen Frequenz und ein gern gesehener kaufkräftiger **Gast**.



3.3. Tourismus: Touristen ersetzen keine Einwohnerpotenziale - das Leben in der Stadt prägen die Bewohner

Status Quo

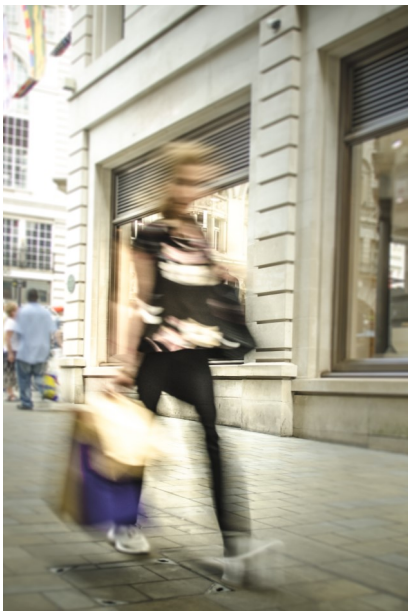
Ein ähnliches Bild, aber auf niedrigerem Niveau der Transaktionsvolumina, zeigt sich bei Hotels. Stetig steigende Nächtigungszahlen in den letzten 10 Jahren wurden 2020 abrupt abgebremst. Die Zahl von 152 Mio. Nächtigungen im Jahr 2019, ging auf 98 Mio. im Jahr 2020 und auf gar 80 Mio. im Jahr 2021 zurück. **Die Anzahl der Gäste reduzierte sich sogar um 40-45%**. Wobei ein großer Anteil der Reduzierung durch den Wegfall der internationalen Gäste verursacht wurde. Im Zuge des ersten Lockdowns, der 2020 in Österreich beschlossen wurde, waren große Umsatzverluste der Gastronomie mit mehr als 60% auf die fehlenden Touristen zurückzuführen.

Trends

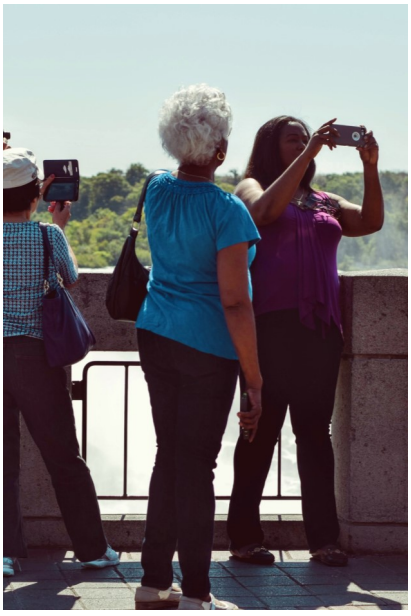
Auch wenn sich die Zusammensetzung der Touristen geändert hat, mehr Inländer und weniger Städte - sowie Geschäftsreisende, sind die Nächtigungszahlen vielerorts wieder im Steigen. Die meisten Nächtigungen mit rund 60% fallen dabei nach wie vor auf 4-5* Hotels. Aber auch hier spielt der **Standort** eine **entscheidende Rolle**: gut ausgestattete Budgethotels stehen Luxushotels in repräsentativen Lagen gegenüber. Ausgaben für Freizeit und Erholung sind, abseits der gegenwärtigen Krisen, grundsätzlich im Steigen. So zeigt sich auch bei den Touristen, dass nach der Beherbergung, das meiste Geld für Gastronomie und Freizeitaktivitäten ausgegeben wird, nicht im Handel.

Handlungsfelder für Innenstädte

Ähnlich wie die Bewohner benötigen auch die touristischen Gäste ausreichend gute Gründe für Innenstadtbesuche. Dabei sollte der **emotionale Wert** von Produkten und Dienstleistungen, aber auch das **Erleben** von Kultur-Events in den Fokus rücken und die Touristen in Ortszentren locken. Ein klares Potenzial liegt in einem vielfältigen Gastronomieangebot, abseits der Versorgungsgastronomie. In den meisten Fällen braucht es nicht mehr Hotels, sondern speziellere Angebote und einen **guten Mix** an Nächtigungsbetrieben, Gastronomie, Kultur und Erlebnisse um überhaupt Touristen in den Ort zu locken. Trotz dem wichtigen Zusatzpotenzial, das Touristen den Innenstädten liefern, ersetzen diese aufgrund saisonalen Schwankungen kaum den Mehrwert der urbanen Einwohner. Im besten Fall sind innerstädtische Angebote für beide Zielgruppen gleichermaßen attraktiv.







3.4. Wohnbau: Dezentrale Verdichtung in Randlage rund um Städte ist der Schlüssel zum Erfolg

Status Quo

Das **Thema Bodenversiegelung** ist in Österreich momentan ein **Dauerbrenner**. Laut aktuellen Zahlen des Umweltbundesamtes betrug die Flächeninanspruchnahme 2020 hierzulande rund 42 km². Täglich gingen im Durchschnitt der letzten drei Jahre 11,5 ha an produktiven Böden verloren. Das entspricht in etwa der Größe von 16 Fußballfeldern. Diese Zahlen sind alarmierend. Denn zubetonierte oder asphaltierte Böden nehmen Nährstoffe und Regen nicht mehr auf und das Hochwasserrisiko steigt. Mit über 50 % ist der Wohnbau der mit Abstand größte Flächenverbraucher. Schließlich werden in der Alpenrepublik jedes Jahr rund 70.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Auf den Plätzen folgen abgeschlagen Betriebsareale und Infrastruktureinrichtungen.

Der Grund für den überbordenden Flächenbedarf im Wohnbau ist darin zu suchen, dass die Österreicher vermehrt in Einfamilienhäusern im Grünen leben wollen. Vor allem wohlhabendere Städter zieht es in die Speckgürtel. Die Covid-19-Krise verschärft diese Entwicklung, die diametral zu den Bemühungen verläuft, die Bodenversiegelung einzubremsen.

Trends

Rund um die Städte werden die **Baugründe** daher mittlerweile **knapp**. Das treibt die Grundstückspreise erneut in die Höhe. Am Beispiel Wiens wiederum zeigt sich, dass die Nachfrage vor allem dort hoch ist, wo Baugrund gerade noch leistbar ist. Die Bevölkerungsprognose bestätigt, dass der Speckgürtel Wiens innerhalb den nächsten Jahre teils erheblichen Zuzug erwartet. Die Nachfrager sind nicht Jungfamilien oder Zuzügler aus den Bundesländern oder dem Ausland, sondern wie erwähnt wohlhabendere Familien aus der Bundeshauptstadt. Die Kaufkraft dieser Personengruppen ist also hoch. Sie wollen ihre Wohnsituation verbessern, indem sie ins Grüne ziehen – oft eben in ein Einfamilienhaus mit eigenem Garten.

Handlungsfelder für die Innenstädte

Anstatt neue Flächen zu beanspruchen und dadurch produktive Böden zu verlieren, bieten sich im Wohnbau Möglichkeiten, dieser Entwicklung positiv entgegenzuwirken. Das Zauberwort lautet **„dezentrale Verdichtung“** und kann insbesondere für Randgemeinden in Zukunft wesentliche Vorteile bringen.

„Ländliche Wohnqualität in Stadtnähe wird immer begehrter und ist aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung mittlerweile schon sehr einfach in die Lebensplanung zu integrieren. Neben der Adaptierung und Sanierung von Bestandshäusern könnten auch verdichtete Wohnformen, wie Atriumhaus- oder Reihenhausanlagen zu einer Verringerung der Versiegelung beitragen. Dies wäre bei Raumentwicklungs- und Widmungsverfahren jedenfalls frühzeitig zu berücksichtigen.“

DI Klaus Duda, Architekt, Gründer und CEO der KDA ZT GmbH



3.5. Mixed-Use: Monofunktionalität ist out! Multifunktionalität in!

Status Quo

In den letzten Jahren nahm, getrieben durch den Strukturwandel im Einzelhandel und dem steigenden Onlinehandel, die Leitfunktion des Handels für Städte kontinuierlich ab. Infolgedessen **sanken** die **Passantenfrequenzen** in den **Einkaufsstraßen** und Verkaufsflächen wurden reduziert, sodass sich die Funktionsmischung der Innenstadt veränderte.

Trends

Der aktuelle Trend zeigt eindeutig eine **gesteigerte Entwicklung** von **multifunktionalen Projekten** und Wohnbau. Bauprojekte, die sich nur auf eine Asset-Klasse fokussieren sind verschwindend gering. Die Mehrheit der Projekte, nämlich 73 %, werden mittlerweile als multifunktionale Projekte entwickelt und stellen damit eine Kombination unterschiedlicher Nutzungen an einem Standort dar. Den zweitgrößten Anteil repräsentieren reine Wohnprojekte, wobei auch die Wohnnutzung im Zuge von Mixed-Use-Projekten eindeutig dominiert. Handels- und Hotelentwicklungen in einer Einzelfunktion sind dagegen wenig geplant und werden mit nur jeweils 2-3 % der gesamten zu entwickelnden Fläche projektiert. Alle besagten größeren Mixed-Use Areale weisen auch Handelsflächen auf, die allerdings über die Nahversorgungsfunktion für Bewohner und Büros kaum hinausgehen. Eine reine Nutzung der Asset-Klasse Retail mit mehr als 20.000 m² Verkaufsfläche findet man lediglich bei der Entwicklung des Kaufhauses am ehemaligen Leiner Areal in Wien Neubau.

Handlungsfelder für Innenstädte

Der Lösungsweg aus der Zwickmühle des Flächenverbrauchs kann demnach nur lauten, die Vorteile des Wohnens im Grünen mit geringerem Flächenverbrauch zu verbinden. Das macht intelligente Planungen und Projekte gefragter denn je. Immer mehr Bürgermeister beziehungsweise Gemeinden sind sich dieser Tatsache bewusst und setzen auf durchdachte **Mixed-Use-Entwicklungen**. Ziel ist es, dass besagte Gemeinden nicht als bloße Schlafstätten fungieren. Vielmehr sollen Communities mit Dorfcharakter, die die Kaufkraft der Bewohner halten können, entstehen. Selbstverständlich benötigt es dafür Gastronomie und Shops, die die Nahversorgungsfunktion erfüllen. Des Weiteren sind Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Sport-/Freizeitanlagen, angepasste Mobilitätsformen etc. erforderlich. Darüber hinaus macht es Sinn, Bestandsgebäude verstärkt einer Revitalisierung zuzuführen und dafür entsprechend verbesserte Rahmenbedingungen zu schaffen.

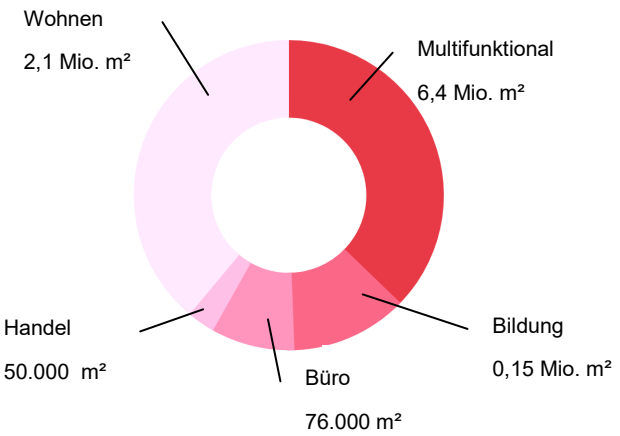
„Unsere Orts- und Stadtzentren werden bunter und dadurch spannender sein in Zukunft. Ein vielfältigerer Nutzungsmix ist dafür notwendig und der entspricht auch der veränderten Nachfrage der Bewohner und Nutzer."

DI Romina Jenei, CEO RegioPlan Consulting GmbH



Quelle: Benedikt Weiss

Geplante Asset-Klassen der Top-Stadtentwicklungsgebiete nach NNF in den nächsten Jahren in Österreich



Quelle: RegioData Research

3.6. Seniorenwohnen: Die demografische Entwicklung ist unaufhaltbar. Es benötigt jetzt integrierte Seniorenwohnprojekte in Innenstädten

Status Quo

Die Bevölkerungsentwicklung in Österreich betrug in den letzten zehn Jahren einen Zuwachs von rund 7%. Dieser Anstieg war insbesondere durch den Zuzug aus dem Ausland bedingt, da die Geburtenzahlen weiterhin stagnieren. Ausgehend von **ca. 8,9 Mio. Menschen** in **Österreich (Stand: KJ 2022)** sind **ca. 2,3 Mio. Menschen im Alter von 60+**. Das entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von über 26%.

Trends

In den kommenden Jahren wird ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Der Prozentsatz liegt trotz geringerem Niveau als in der Vergangenheit bei bis zu 2% in den nächsten 5 Jahren. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich das **Wachstum** stark auf die **urbanen Räume** und vor allem die Städte mitsamt ihren Ballungsräumen **konzentrieren** wird. Die Metropolregion Wien spielt in diesem Kontext die wichtigste Rolle. In diesen Bereichen sind positive Wachstumsraten zu verzeichnen, während die ländlichen Gebiete hingegen von weiterem Personenrückgang gekennzeichnet sein werden. Auch wenn die gesamte Bevölkerung grundsätzlich durch Alterung geprägt ist, so ist die Bevölkerungsstruktur in den Städten bzw. städtischen Räumen dabei im Vergleich mit dem österreichischen Durchschnitt jünger. Die Anteile an Studierenden, jungen Erwerbstätigen sowie Familien sind in den Städten überdurchschnittlich ausgeprägt. Demnach zeigen sich die Anteile an Senioren mit geringeren Werten als in den ländlichen Bereichen. Absolut betrachtet liegen in den urbanen Siedlungsstrukturen dennoch mehr Personen der Altersklasse 60+ vor als in den peripheren Gebieten. Die Prognose der Altersgruppe über 65 Jahren , die derzeit in Österreich je nach Bundesland einen Anteil von 16-18% einnimmt, ist weiterhin steigend. **Altern ist weiblich**: bei den Frauen ist ein deutlich höherer Anteil als bei Männern der derselben Altersklasse, unabhängig vom Bundesland zu verzeichnen. Merkbar ist der Trend in **Richtung Generationenwohnen** und **integrativer Einbindung des Seniorenwohnthemas in Quartieren** und Stadtentwicklungsteilen in Österreich als auch der DACH-Region sowie auf internationaler Ebene. Der Markt erfährt, besonders im Betreuten Wohnsegment aktuell eine verstärkte Nachfrage seitens Bewohner und auch Investoren.

Handlungsfelder für Innenstädte

Innenstädte bieten Senioren eine hohe Lebensqualität aufgrund der verdichteten Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Gehdistanz. Dem Trend der „Veralterung der Gesellschaft“ kommen Umnutzungen am Standort im Handels- und Bürobereich entgegen. Die **Umnutzungspotenziale** sollten zukünftig weitergedacht und entwickelt werden, um altersgerechte Städte umzusetzen. Alternative Wohnkonzepte wie **Betreutes/ Betreubares Wohnen** führen wiederum zur Attraktivierung der Städte für Dienstleister etc. und erhöhen die Wechselwirkungen aufgrund der Kernbedürfnisse der Nutzergruppen. Nicht zuletzt dem **Klimawandel**, der insbesondere gesundheitliche Auswirkungen auf die Generation 60+ haben wird, gilt es jetzt mit gezielten Lösungen in Innerstädten und Gemeinden entgegenzuwirken.

> „Intelligente Standorte schaffen Perspektiven, auch für die ältere Bevölkerung. Es ist mir ein besonderes Anliegen mit meiner Beratungsexpertise bei der Planung und Realisierung marktauglicher Seniorenwohnprojekte einen wirtschaftlichen und sozialpolitischen Beitrag zu leisten.“
>
> ***Samantha Riepl, MA, CEO SR Immobilien GmbH***



Quelle: Benedikt Weiss

3.7. Digitalisierung: Leerstand und Ansiedlung in Innenstädten proaktiv steuern - mit LeAn®

Status Quo

Das vom deutschen Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderte Projekt „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ befindet sich auf der Zielgeraden. Die im Projekt unter Beteiligung von 14 Modellstädten agil entwickelte digitale Plattform LeAn® ist ein Werkzeug für Kommunen, Leerstand anzupacken und Ansiedlung proaktiv zu steuern. Mit LeAn® profitieren Städte und Gemeinden von einer genauen Übersicht über die Leerstände und den Immobilienbesatz vor Ort. Das ist die Basis, um gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft passgenaue Nachnutzungskonzepte nachhaltig anzusiedeln. Am 9. November findet das Gipfeltreffen des Projekts - ein kostenfreies Digitalevent mit vielfältigen Impulsen rund um Leerstand und Ansiedlung statt. Ab **Anfang 2023 wird LeAn® als Open Source Lösung** für alle Städte und Gemeinden zur Verfügung stehen.

Trends

Das Tool ermöglicht den Städten und Gemeinden das **effektive Leerstandsmanagement** außerhalb der bis heute fast in allen Städten und Gemeinden eingesetzten Excel-Listen. Das digitale Leerstandskataster erzeugt eine Übersicht der leerstehenden und leerfallenden Immobilien. Dies ergibt einen digitalen Blick von oben auf die Stadt und hilft Handlungsschwerpunkte zu identifizieren. LeAn® ermöglicht darüber hinaus ein aktives Ansiedlungsmanagement. Die Städte und Gemeinden erhalten mit LeAn® ein digitales Steuerungsinstrument, um die Ansiedlung attraktiver Nutzungskonzepte in der Innenstadt aktiv zu steuern, inklusive einer breiten Marktübersicht für innovative und neue Nutzungskonzepte. So passen die neuen gewerblichen Nachmieter in Zukunft nicht nur zur Immobilie, sondern auch zum gesamtheitlichen Innenstadtkonzept der Kommune. Weitere Features sind u.a. Aussagen über Passantenfrequenzen oder ein Frühwarnsystem für Leerstand.

Handlungsfelder für Innenstädte

Die Themen Leerstand und Ansiedlung werden mit dem Tool als kommunale Zukunftsaufgabe verankert. **LeAn® ermöglicht** es die **gesamte Innenstadt analog** eines **Einkaufszentrums aktiv zu entwickeln** und zu **steuern**. Die Erfahrungen der 14 deutschen Modellstädte zeigen, dass die Einführung des Tools vom Einsatz eines hauptamtlichen Innenstadt-Managers begleitet werden sollte. Auf den Dialog kommt es an. LeAn® ist nicht nur eine digitale Plattform, sondern setzt Standards für den Austausch mit allen Stakeholdern der Innenstadt. Mit dem neuen Tool werden außerdem alle Akteure rund um das Ansiedlungsmanagement von Beginn an in den Dialog gebracht. So profitieren Kommunen, Eigentümer, Makler wie auch Nachmieter gemeinsam von der Plattform.

> „LeAn® ist ein wichtiges digitales Werkzeug für die Transformation unserer Innenstädte. Erstmals wird deutschlandweit allen Städten und Gemeinden ein einheitlicher digitaler Standard für das Ansiedlungsmanagement zur Verfügung gestellt, sodass LeAn® einen wichtigen Beitrag dazu leistet unsere Innenstädte zu transformieren und weiterhin lebenswert und damit zukunftsfähig zu machen.“
>
> ***Stefan Müller-Schleipen, Immovativ GmbH und Mitentwickler LeAn®***



Quelle: Immovativ GmbH

3.8. Nachhaltigkeit: Energie ist nicht mehr leistbar

Status Quo

Derzeit herrscht **großes Interesse alternative Energieversorgungsmodelle** und insbesondere erneuerbare Energiegemeinschaften in Gemeinden und Städten zu planen und umzusetzen. Die größte Herausforderung neben den Entscheidungsprozessen ist der rasche Ausbau von Erzeugungsanlagen, insbesondere Photovoltaik. Die ersten Schritte für die Etablierung einer Energiegemeinschaft können bereits mit vorhandenen Erzeugungsanlagen wie z.B. Kleinwasserkraft und Photovoltaik getätigt werden.

Trends

Mit einer Energiegemeinschaft wird ein **Marktplatz für Energie in der Gemeinde oder der Stadt** geschaffen. Der aktuell sehr hohe Marktpreis hat daher keinen Einfluss auf die innerhalb der Energiegemeinschaft produzierten und gehandelten Energiemengen. Daher bietet eine Energiegemeinschaft ihren Mitgliedern lokal produzierte erneuerbare Energie zu stabilen Preisen. Energiegemeinschaften sind nur dann erfolgreich, wenn sie gemeinsam mit der Bevölkerung vor Ort geplant und umgesetzt werden. Finanzielle Einsparungen, die aus der Etablierung einer Energiegemeinschaft entstehen, können in Abstimmung mit der Bevölkerung für Aufwertungsmaßnahmen für den öffentlichen Raum im Ortskern aufgewendet werden und liefern somit einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt.

Handlungsfelder für Innenstädte

Eine Energiegemeinschaft muss energiewirtschaftlich geplant werden und bietet die große Chance, bestehende Ressourcen lokal bestmöglich zu nutzen und auszubauen. Eine Energiegemeinschaft kann eine Gemeinde oder Stadt mit Strom, Wärme und Kälte versorgen, aber auch Dienstleistungen wie z.B. Elektromobilität integrieren. Die **lokale Wertschöpfung steigt** und die Ortschaft hat eine **zukunftsorientierte Energieversorgung** etabliert.

„Energieversorgung von Morgen ist dezentral und erneuerbar. Gemeinde, Bürger und Gewerbe vor Ort können direkt an der Gestaltung unserer künftigen Energieversorgung partizipieren und diese gestalten. Energiegemeinschaften sind die Energieversorger der Zukunft!“

Lorena Skiljan, Gründerin und Geschäftsführerin NobileGroup



Quelle: NobileGroup



3.9. Mobilität: Autofahren ist die Vergangenheit, Radfahren und Zu-Fuß Gehen ist die Zukunft

Status Quo

Derzeit werden viele Radinfrastrukturprojekte geplant und zahlreiche Radkonzepte verfasst. Die **Landes- und Bundesförderungen** sowie **Förderungen aus Klimatöpfen** werden **stark spürbar**. Herausforderung ist nicht mehr das fehlende politische Commitment, auch nicht mehr die fehlende Finanzierung, sondern vielmehr das fehlende Personal in Planung und Umsetzung.

Trends

Die **steigende Bedeutung** des **Radverkehrs** in der Gemeindepolitik ist in der Verwaltung sowie bei der Bevölkerung deutlich spürbar. In den nächsten Jahren werden Lückenschlüsse gebaut, aber auch Hauptrouten und Pendel-Radschnellwege. Es geht natürlich ausschließlich um den Alltagsradverkehr, aber auch um die Verknüpfung von multimedialen Schnittstellen mit dem ÖV.

Handlungsfelder für Innenstädte

Wichtig ist in Zukunft der **Kompetenzerwerb** in den Gemeinden zum **Thema Verkehr** im Allgemeinen, aber auch zum Rad- und Fußverkehr im Speziellen. Auch weiterhin wird große Beharrlichkeit notwendig sein, um Maßnahmen im Rad- aber auch im Fußverkehr umzusetzen.

„Wer Radwege baut, den Verkehr beruhigt, Ortskerne zu Aufenthaltsräumen macht, wird mehr Fußgänger und Radfahrer ernten und in einer höchst attraktiven Standortgemeinde leben."

Andrea Weninger, Geschäftsführung Rosinak & Partner ZT GmbH





4 Entwicklungsgebiete in Österreich

Bedeutende Immobilienprojekte fokussieren sich zwar räumlich auf Wien, sind jedoch in ganz Österreich zu finden. Die nachfolgenden Projekte sind eine Auswahl aufgrund Ihrer Größe sowie Einzigartigkeit. Im Vergleich zu gewachsenen, historisch entwickelten Innenstädten und Ortskernen, können diese geplanten Projekte von Anfang an die Herausforderungen der Zeit berücksichtigen. Urbane Plätze, Mixed-Use und Generationenwohnen werden so schon bei der Entstehung eingeplant.

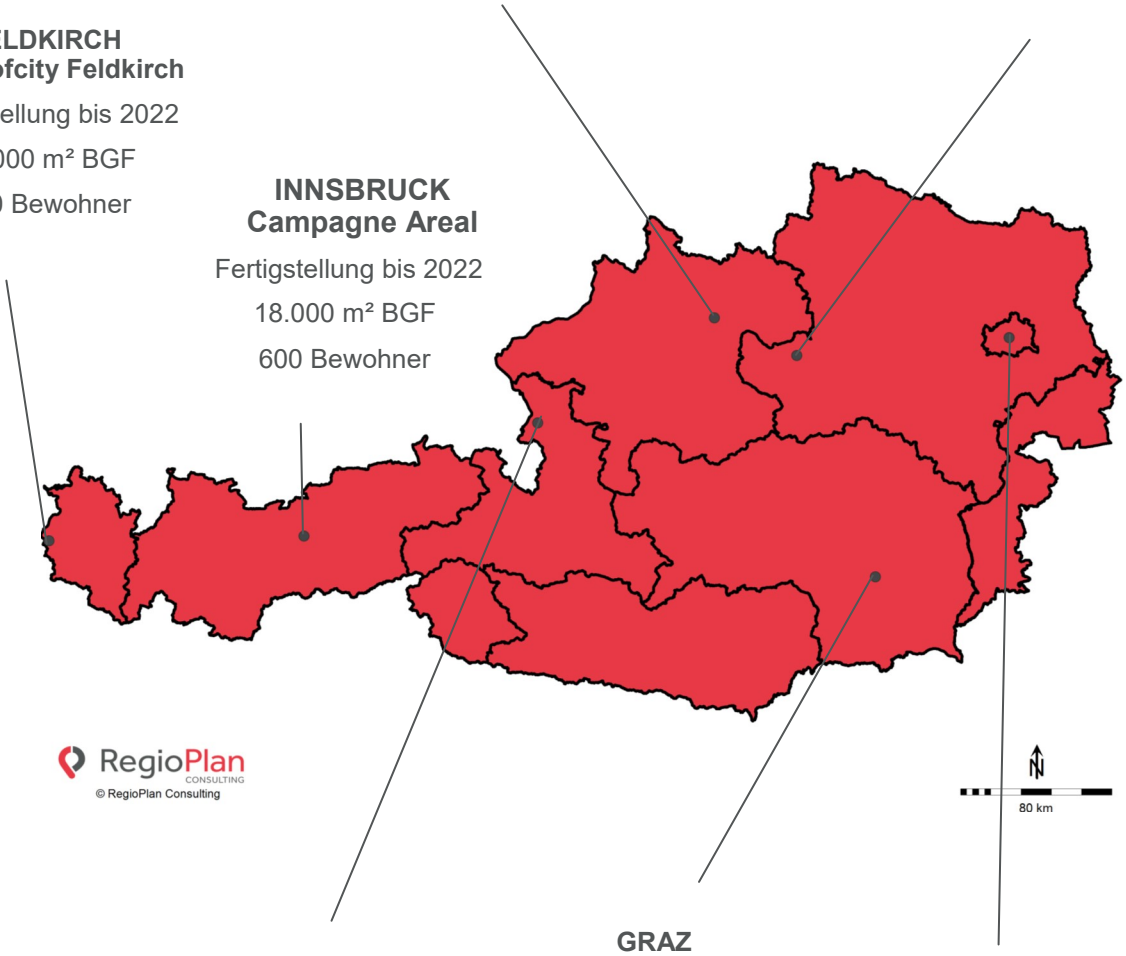
Top-Entwicklungsgebiete in Österreich

LINZ
Post City Linz
Fertigstellung bis 2030
150.000 m² BGF
1.500 Bewohner

AMSTETTEN
Quartier A Amstetten
Fertigstellung bis 2030
90.000 m² BGF
7.000 Bewohner

FELDKIRCH
Bahnhofcity Feldkirch
Fertigstellung bis 2022
15.000 m² BGF
300 Bewohner

INNSBRUCK
Campagne Areal
Fertigstellung bis 2022
18.000 m² BGF
600 Bewohner



GRAZ
Reininghausgründe
Fertigstellung bis 2027
540.000 m² BGF
16.000 Bewohner

SALZBURG
Rauchmühle
Fertigstellung ab 2022
21.000 m² BGF
400 Bewohner

WIEN
Seestadt Aspern
Fertigstellung bis 2028
2,6 Mio. m² BGF
20.000 Bewohner

5 Referenzprojekte der RegioPlan Consulting GmbH

„Städte sind wie Partys. Die Menschen bleiben, wenn sie sich wohlfühlen.“

Amanda Burden, US-amerikanische Stadtplanerin und Principal bei Bloomberg Associates

Es gilt die Zukunft von Stadtzentren und Ortskernen für alle Nutzergruppen zu visionieren und durch klare Entscheidungen zu gestalten. Wir begleiten die Entscheidungsträger im laufenden Veränderungsprozess und konzipieren belebte und attraktive Stadt- und Ortszentren. Anbei einige spannende Projekte, die RegioPlan begleitet.

Stadtregion Gmunden

März bis September 2022

Konzepterstellung für Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und Stadt- und Ortskernentwicklung

- Standort- und Marktanalyse
- Stakeholder-Interviews und Workshops
- Erfassung, Evaluierung und Priorisierung von leerstehenden bzw. zu revitalisierenden Gebäuden
- Nachnutzungskonzepte inkl. Kosten-Nutzen Schätzung für Schlüsselliegenschaften
- Masterplan für Stadt- und Ortskernentwicklung

In Kooperation mit Rosinak & Partner ZT GmbH



Quelle: gmunden-seenswert.at

Leonding

Juni bis August 2022

Flächenpotenziale als Grundlage für den Städtebauwettbewerb Leonding Innenstadt

- Status Quo Analyse Makro- und Mikro-Standort
- Zielgruppen- und Stakeholder-Analyse
- SWOT, USP und Positionierung
- Zielgruppenspezifische Bedarfsanalyse für künftige urbane Nutzungen in Leonding Innenstadt
- Evaluierung von konkreten künftigen Nutzungen und Nutzern anhand identifizierter Zukunftstrends, Marktentwicklungen und Zielgruppenbedürfnisse



Quelle: RegioPlan Consulting GmbH

REGATTA Regionalentwicklungsverein Attersee-Attergau

September 2022 bis April 2023

Konzepterstellung für Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und Stadt- und Ortskernentwicklung

- Standort- und Marktanalyse
- Stakeholder-Interviews und Workshops
- Erfassung, Evaluierung und Priorisierung von leerstehenden bzw. zu revitalisierenden Gebäude
- Nachnutzungskonzepte inkl. Kosten-Nutzen Schätzung für Schlüsselliegenschaften
- Masterplan für Stadt- und Ortskernentwicklung

In Kooperation mit Rosinak & Partner ZT GmbH



Quelle: attersee-attergau.salzkammergut.at

Judenburg

September 2022 bis September 2023

Begleitung des Partizipationsprozesses für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers Judenburg

- Status Quo Analyse Makro- und Mikro-Standort
- Zielgruppen- und Stakeholder-Analyse
- Begleitung und Supervision von einer Workshopreihe und Fokusgruppen zu Handlungsfeldern der Innenstadt



Quelle: judenburg.at

6 Die Stadtretter kommen nach Österreich

„Als wir die Stadtretter vor zwei Jahren gegründet haben, konnten wir uns den Erfolg der Plattform nicht vorstellen. Aus einer guten Idee wurde eine deutschlandweite Bewegung. Mit der Stadtretter Initiative ist es gelungen weit über 1.000 Stadt- und Gemeindeverantwortliche mit Akteuren unterschiedlicher Expertise, auf einer digitalen Plattform in den Austausch zu bringen. Sie alle eint das gemeinsame Ziel - unsere Innenstädte neu aufzustellen und fit für die Zukunft zu machen. Die Stadtretter-Initiative jetzt in Österreich an den Start zu bringen, ist ein naheliegender und beinahe überfälliger Schritt.“

Stefan Müller-Schleipen, Initiative Die Stadtretter

Die Stadtretter - Jetzt geht es nach Österreich

Die Initiative „Die Stadtretter“

Die **Plattform für Wissenstransfer, Tools und Projekte** wurde im **Sommer 2020** in **Deutschland** von Ariane Breuer, Stefan Müller-Schleipen und Boris Hedde gegründet. Die Stadtretter sollten die wichtigsten Themen der Innenstädte beleuchten und gemeinsam mit den Kommunen Lösungen für die dringendsten Herausforderungen erarbeiten. Die Idee ist mehr als aufgegangen: Knapp 1.200 Unterstützer engagieren sich mittlerweile im Netzwerk der Stadtretter. Kommunen tauschen sich aus, vernetzen sich und lernen voneinander. In rund 350 Webtalks haben Unternehmen und Dienstleister ihre Expertise und Produkte für Kommunen vorgestellt. Neu entwickelte Formate wie „Die Stadtretter kommen“ bringen die geballte Schwarmintelligenz unmittelbar vor Ort in die Städte und Gemeinden. In der Stadtretter Toolbox werden laufend neue Lösungen und Dienstleistungen für Städte und Gemeinden entwickelt.

Die Stadtretter bieten Städten und Gemeinden aber auch Unternehmen den schnell spürbaren Mehrwert des gegenseitigen Lernens von bereits abgeschlossenen Projekten oder Pilotversuchen. In Co-Creation-Prozessen werden im Rahmen von praxisnahen Formaten gemeinsam Lösungen erarbeitet und unmittelbar ausprobiert.

Die Stadtretter bieten Städten und Gemeinden aber auch Unternehmen den schnell spürbaren Mehrwert des gegenseitigen Lernens von bereits abgeschlossenen Projekten oder Pilotversuchen.

www.die-stadtretter.at

Wir unterstützen die Initiative
#STADT RETTER
Best-Practices für Städte und Gemeinden

RegioPlan an Bord

Die Teams der RegioPlan und der Stadtretter lernten sich im Oktober 2021 bei der Citytagung by RegioPlan kennen. Sofort war klar, dass wir uns gemeinsam für die Zukunft der Innenstädte und Ortskerne in Österreich engagieren wollen. **Die Stadtretter** kommen mit der **Mitgründerin RegioPlan jetzt nach Österreich!** Die Stadtretter Österreich bieten Ihnen die ideale Plattform für den vertieften Austausch mit den Städten und Gemeinden sowie kommunalen Dienstleistern und Anbietern.



Quelle: Stadtretter GmbH

7 RegioPlan: Unser Beitrag

Wir verstehen uns als Wegbegleiter für zukunftsorientierte Stadtzentren und Ortskerne. RegioPlan steht Entscheidungsträgern mit Workshops, Potenzialanalysen, Strategie- und Maßnahmenentwicklung sowie effektiven Partizipationsprozessen zur Seite.

Wir schauen nicht weg, wir schauen mit unseren Kunden genau hin! Es gilt die jetzt die Zukunft von Stadtzentren und Ortskernen für alle Nutzergruppen zu visionieren und durch klare Entscheidungen zu gestalten.

Über Uns

RegioPlan Consulting GmbH

Wir stehen seit über 35 Jahren als unabhängiger Berater für fundierte und zukunftsorientierte Markt- und Standortanalysen. Wir liefern Entscheidungsträgern abgesicherte Daten, Analysen und ganzheitliche Beratungskonzepte rund um Standorte für Immobilien und Investment, Handel und öffentlichen Sektor.

Nähere Informationen unter: **www.regioplan.eu**

Unsere Partner

SR Immobilien GmbH

Das Beratungsunternehmen kooperiert exklusiv mit RegioPlan und hat sich in der Erstellung von ganzheitlichen Markt- und Standortanalysen sowie in der konzeptionellen Beratung auf folgende relevante Zielgruppen der Asset-Klasse „Wohnen“ am Markt spezialisiert; Studenten, Singles, Jungfamilien und Senioren sowie Generationenwohnen.

Nähere Informationen unter: **www.sr-immo.eu**

RegioData Research

Ist Spezialist bei regionalen Wirtschaftsdaten für Europa. Wir liefern Entscheidungsgrundlagen für Handel, Real Estate und Finanzierung. Aktuell, klar und sicher. Mit der Geomarketing Software RegioGraph sowie Schulungen und individueller Beratung unterstützen wir Sie mit umfassenden Lösungen für Ihr Geomarketing.

Nähere Informationen unter: **www.regiodata.eu**

Unser Event für Innenstädte und Gemeinden

Citytagung by RegioPlan®

Seit 2019 organisiert RegioPlan die Citytagung. Die Fachveranstaltung für Innenstädte und Gemeinden ist eine der relevantesten und anerkanntesten Informations- und Austauschplattformen für Entscheidungsträger im urbanen Raum.

Nähere Informationen unter: **www.citytagung.eu**

8 Kontaktdaten

Zeit zu Handeln ist jetzt! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und auf ein Gespräch.

Mag. Monika Hohenecker
Senior Expert Cities & Municipalities
RegioPlan Consulting GmbH

+43 1 586 04 53 21
+43 699 15860414
m.hohenecker@regioplan.eu



Samantha Riepl, MA
CEO RegioPlan Consulting GmbH
& CEO SR-Immobilien GmbH

+43 1 586 04 53 17
+43 699 15860412
s.riepl@regioplan.eu





DI Romina Jenei
CEO RegioPlan Consulting GmbH

+43 1 586 04 53 22
+43 699 15860419
r.jenei@regioplan.eu

DI Olivia Tomasi
Senior Consultant
RegioPlan Consulting GmbH

+43 1 586 04 53 34
o.tomasi@regioplan.eu





Sarah Lechner, BA
Marketing & PR Management
RegioPlan Consulting GmbH

+43 1 586 04 53 18
+43 699 1586 04 22
s.lechner@regioplan.eu

9 Ein Auszug aus unseren Referenzen

Unsere Kunden sind Entscheidungsträger in den Bereichen Immobilien und Investment, Handel und öffentlichen Sektor. Mit unseren marktrelevanten Empfehlungen bieten wir eine stabile Basis bei der Auswahl, Prüfung, Optimierung und Neuentwicklung von Standorten in Europa und tragen damit wesentlich zum nachhaltigen Erfolg unserer Kunden bei.

Disclaimer

Die vorliegenden Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information. Die durchgeführten Prognosen beruhen auf wissenschaftlich anerkannten Methoden, und den zum Zeitpunkt der Reporterstellung verfügbaren Daten zu unter anderem der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Die tatsächlichen Entwicklungen am Markt können davon deutlich abweichen, insbesondere durch unvorhergesehene Ereignisse mit Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Angaben und Prognosen dieses Future Reports erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung seitens der RegioPlan Consulting GmbH. Die angeführten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Druckfehler vorbehalten.

Die vorliegende Untersuchung dient zum internen Gebrauch des Empfängers. Eine Weiterveräußerung oder kostenlose Weitergabe an unbeteiligte Dritte (insbesondere: Medien und Internet) ist ausgeschlossen, soweit keine schriftliche Genehmigung von RegioPlan Consulting GmbH vorliegt. RegioPlan Consulting GmbH behält sich vor, allgemeine Daten weiterzuverwenden

Stand: Oktober 2022

Fotorechte

Design & Konzept: Sarah Lechner, BA

Fotomaterial: © Benedikt Weiss © Pexels/Shutterstock/ AdobeStock/Pixabay

Genderhinweis

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen umfasst die gewählte Formulierung alle Geschlechter, wenngleich aus Gründen der vereinfachten Lesbarkeit die männliche Form angeführt wird.

RegioPlan CONSULTING DEVELOPING SUSTAINABLE SUCCESS

RegioPlan Consulting GmbH
Theobaldgasse 8, 1060 Wien

Brands by RegioPlan: www.retailsymposium.eu | www.citytagung.eu